

**В ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ  
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

**Истец: Зубко Зинаида Ивановна,**  
адрес: г. Калининград, пр-т Победы, 726  
Процессуальное положение: истец

**Ответчик: ЖСК «ГАНЗА 4»**  
адрес: 236029, Калининградская область, город  
Калининград, Большая окружная улица, дом 3 а, офис 425  
Процессуальное положение: ответчик

ИНЫЕ ЛИЦА, УЧАСТВУЮЩИЕ В ДЕЛЕ:

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО КОНТРОЛЯ  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
адрес: 236007 Калининградская область, город Калининград,  
Ул.Д.Донского 1  
Процессуальное положение: третьи лица без  
самостоятельных требований

**ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
адрес: 236007 Калининградская область, город Калининград,  
Ул.Д.Донского 1  
Процессуальное положение: третьи лица без  
самостоятельных требований

**ФОНД «ЖИЛИЩНОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**  
адрес: 236040 Калининградская область, город Калининград,  
Ленинский проспект 1  
Процессуальное положение: третьи лица без  
самостоятельных требований

**Арбитражный управляющий  
Половикова Наталья Васильевна**  
(ИНН 381700143005, СНИЛС 118-441-184 43)  
адрес для корреспонденции 236022, г. Калининград, ул.  
Нарвская, д. 16, кв. 19

**Дело А21-190/2021**

**АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА**

**на решение Арбитражного суда Калининградской области от 20.12.2024 г. по делу  
А21-190/2021 по иску Зубко Зинаиды Ивановны к Жилищно – строительному  
кооперативу «Ганза 4» о признании статуса члена ЖСК  
«ГАНЗА 4» на тех же условиях, на которых данный статус был приобретен  
иными участниками долевого строительства жилого дома по адресу:  
г.Калининград, ул.А.Невского,192 с зачетом в качестве паевого взноса  
денежных средств, уплаченных по договорам долевого участия.**

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 20.12.24 г. в удовлетворении  
исковых требований Зубко З.И. к ЖСК «Ганза 4» о признании за ней статуса члена ЖСК

«ГАНЗА 4» на тех же условиях, на которых данный статус был приобретен иными участниками долевого строительства жилого дома по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, 192 с зачетом в качестве паевого взноса денежных средств, уплаченных по договорам долевого участия, отказано в полном объеме.

С указанным судебным актом не согласна, полагаю, решение подлежат отмене, как вынесенное при неправильном применении норм материального права и процессуального права.

Определением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 10 декабря 2020г. исковое заявление Зубко З.И. передано в Арбитражный суд Калининградской области для рассмотрения по подсудности.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 21 января 2021г. заявление Зубко З.И. принято к рассмотрению Арбитражным судом Калининградской области.

Определением Арбитражного суда Калининградской области к рассмотрению дела привлечены третьи лица, пайщики ЖСК «ГАНЗА4».

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 04 мая 2022г. заявление Зубко Зинаиды Ивановны оставлено без удовлетворения.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 октября 2022г. решение Арбитражного суда Калининградской области от 04 мая 2022г. оставлено без изменений.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 мая 2023г. решение Арбитражного суда Калининградской области от 04 мая 2022г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 октября 2023г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 14.08.2014 в отношении общества с ограниченной ответственностью «ГАНЗА-сервис», адрес: Калининград, Ганзейский пер., д. 39, ОГРН 1043902823601, ИНН 3906123977 (далее - Общество), введено наблюдение, применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), временным управляющим утверждена Ермакова Ольга Анатольевна.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 26.09.2018 удовлетворено ходатайство Аветисянц А.В. о погашении требований участников строительства ООО «ГАНЗА-сервис» путем передачи прав застройщика.

Требование Зубко З.И. о принятии в члены жилищно-строительного кооператива основано на заключенных истцом Зубко З.И. (участник долевого строительства) с ООО «ГАНЗА-сервис» (застройщик) договоров долевого участия в строительстве.

**Договоры, заключенные с Истцом не расторгнуты, регистрационные записи в Росреестре не погашены. Зубко З.И. является залогодержателем прав на земельный участок в силу закона, в порядке ФЗ-214.**

Права застройщика на объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Калининград, ул. А. Невского, дом 192 (дом № 1 по ГП и дом № 2 по ГП) и права аренды на земельный участок с кадастровым номером 39:15613-10-07:0054 по адресу: Калининград, ул. А. Невского, дом 192, переданы жилищно-строительному кооперативу «Ганза 4», образованному участниками долевого строительства ООО «ГАНЗА-Сервис» для погашения прав участников долевого строительства путем передачи прав на застройку признанных проблемными домов (№ 1 и № 2 по ГП), расположенных по адресу: Калининград, ул. А. Невского, 192.

Общество после погашения требований участников строительства путем передачи незавершенного строительством объекта в порядке статьи 201.10 Закона о банкротстве утратило права застройщика и права на земельный участок, эти права перешли к ЖСК «Ганза 4» (пункты 14 и 15 статьи 201.10 Закона о банкротстве).

**Согласно материалам дела, ЖСК передал Фонду права на 169 квартир в качестве компенсации затрат на строительство незавершенного строительством объекта.**

Надлежащих и допустимых доказательств в материалы дела о передаче квартир Фонду не

представлено.

Вся информация о деятельности ЖСК имеется на официальном сайте кооператива. Каких-либо данных о включении Фонда в число пайщиков на сайте нет.

В соответствии с Уставом ЖСК все пайщики обязаны уплачивать ежемесячные платежи, состоящие из вступительных и членских взносов.

Исходя из данных бухгалтерской отчетности ЖСК, размещенной на сайте, взносов за 169 квартир в распоряжение ЖСК не поступало.

Согласно официальной информации на сайте Правительства Калининградской области, в счет возмещения затрат на достраивание 4 проблемных объектов: ООО Вивагс, ООО Альфастрой, ООО Регион-Сервис, ООО Ганза-Сервис, Фонду региональным Правительством был предоставлен земельный участок по ул. Артиллерийской в г. Калининграде площадью 8,7 га для строительства комплекса жилых домов и объектов социальной сферы.

**У ЖСК имелись на дату обращения истца в суд свободные жилые помещения.**

**Данный факт установлен вступившим в силу решением суда по заявлению Лимасова Евгения Викторовича по делу А21-5739/2014.**

**Однако ответчик на протяжении нескольких месяцев после возбуждения настоящего спора реализовывал квартиры.**

**На протяжении нескольких месяцев ответчик откладывал судебные заседания для привлечения в качестве третьих лиц новых пайщиков кооператива.**

В реестр требований кредиторов по передаче жилых помещений требования кредитора Зубко З.И. на объект долевого строительства не включены.

**Отсутствие своевременного обращения заявителя для включения в реестр о передаче жилых помещений не может считаться основанием для отказа в удовлетворении его требований.**

При наличии в строящемся доме помещений, права требования о передаче которых отсутствуют, такие помещения могут быть приобретены иными лицами, помимо участников строительства, которые примут участие в создании ЖСК или вступят в него впоследствии и внесут соответствующий паевой взнос (ч. 1 ст. 124 Жилищного кодекса РФ, ч. 9 ст. 201.10 Закона N 127-ФЗ).

**Таким образом, только при отсутствии зарегистрированного в установленном порядке договора в долевом участии в строительстве, т. е. установленных в предусмотренном законом порядке прав требований жилого помещения, помещения могут быть проданы иным лицам, не участникам строительства.**

Вместе с уступаемым правом собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок, передан ЖСК комплекс прав и обязанностей застройщика жилого дома, что означает перевод на Кооператив обязательств перед гражданами-инвесторами по передаче оплаченных ими жилых помещений после завершения строительства дома.

Иное толкование может привести к возникновению права у Кооператива по своему усмотрению распоряжаться построенным объектом, в том числе, квартирами, которые были предметом договора долевого участия.

В соответствии со статьей 201.10 Закона № 217-ФЗ гасятся требования застройщика перед участниками долевого строительства, но не требования таких участников к созданному кооперативу и не прекращаются права требовать передачи объекта, который указан в договоре долевого участия.

Погашение требований участников строительства относится только к погашению записей о требованиях участников строительства в реестре требований о передаче жилых помещений, и погашение записей о государственной регистрации договора долевого участия в строительстве должно произойти только после передачи участнику строительства жилых помещений, что и предусмотрено пунктом 11.1 статьи 48 Закона № 218-ФЗ.

**Учитывая вышеизложенное, приняв во внимание, что на момент подачи настоящего иска, квартиры, являющиеся объектами договора долевого участия, истцу не переданы, право собственности на них не зарегистрировано, компенсация не выплачена, истец имеет право требовать передачи ей объектов, указанных в договорах долевого**

строительства.

*Однако, при рассмотрении иска Зубко З.И. о признании ее членом ЖСК «ГАНЗА4», фонд и кооператив представили сведения об отсутствии свободных квартир в спорном объекте, так как все свободные квартиры были переданы кооперативом фонду.*

Вместе с тем согласно пункту 3 Обзора судебной практики дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.07.2017, на жилищно-строительный кооператив, созданный в связи с банкротством застройщика для завершения строительства за счет денежных средств, внесенных участниками долевого строительства, возлагается обязанность принятия их в члены кооператива.

Таким образом, у Кооператива возникла обязанность принять в свои члены участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, за которыми было признано право собственности на паевой взнос, соответствующий вкладу в строительство переданного объекта.

**В данном случае Кооператив и фонд, не учли, что договоры участия в долевом строительстве, заключенные Обществом с Зубко З.И., прошли государственную регистрацию и расторгнуты не были, в связи с этим квартиры не могли быть переданы Кооперативом иным лицам, в том числе Фонду.**

Дольщик Зубко З.И. приобрела права требования от застройщика спорной квартиры. При этом после перехода прав и обязанностей застройщика к жилищному кооперативу последний стал обязанным по отношению к Зубко З.И. лицом.

Истец вложила денежные средства в строительство дома, из этого следует презюмировать, спорный объект создан в определенной доле благодаря средствам заявителя (пока не доказано обратное).

В этом случае истец действительно на определенном этапе находился в одинаковом положении с иными участниками строительства.

**Реализовав квартиры, являющиеся объектом договоров долевого участия с Зубко З.И., сложилась ситуация одностороннего отстранения Зубко З.И. от получения жилого помещения в натуре.**

Заявленное требование по сути является требованием о признании за названным лицом статуса члена кооператива на тех же условиях, на каких этот статус был приобретен иными гражданами - участниками строительства. Надлежащим ответчиком по такому требованию является кооператив, созданный в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Поскольку правоспособность кооператива не прекращена, ликвидация застройщика не может быть расценена как обстоятельство, препятствующее рассмотрению данного обособленного спора по существу и эффективной судебной защите прав заявителя на удовлетворение потребности в жилье.

ООО "Ганза-Сервис" после погашения требований участников строительства в порядке статьи 201.10 Закона о банкротстве утратило права застройщика и права на земельный участок, эти права в силу пунктов 14 и 15 названной статьи перешли к ЖСК "ГАНЗА 4".

Истец не была включена в реестр требований застройщика.

Требование заявителя может подлежать удовлетворению даже после завершения процедуры банкротства застройщика, при передаче недостроенного дома в ЖСК и при условии отсутствия факта включения требования в реестр (как экстраординарная, но справедливая мера).

**Дольщик Зубко З.И. приобрела права требования от застройщика спорной квартиры. При этом после перехода прав и обязанностей застройщика к жилищному кооперативу последний стал обязанным по отношению к Зубко З.И. лицом.**

**Подтверждение оплаты.**

**В подтверждение оплаты истцом представлены оригиналы кассовых чеков, справки по квартирам о полной оплате по договорам (представлены Застройщиком в**

регистрационное дело в Росреестр при регистрации договора долевого участия). Также истцом в материалы дела представлены выписки из банка, справки из банка, декларации о размере дохода и размере уплаченного налога истца и супруга истца, те подтверждено наличие и происхождение денежных средств для приобретения всех заявленных объектов строительства.

При первоначальном рассмотрении дела до пересмотра по распоряжению суда кассационной инстанции, в решении суд первой инстанции указал:

«Ответчиком заявлено о фальсификации доказательств: кассовых чеков представленных Зубко З.И. в качестве оплаты по договорам долевого участия в строительстве. Суд считает, что заявление о фальсификации следует отклонить. Фальсификация доказательств предполагает сознательное искажение представляемых доказательств путем их подделки, подчистки, внесения исправления, искажающих действительный смысл. Вместе с тем таких обстоятельств судом не установлено. Доводы о том, что денежные средства, оплаченные заявителем, не были внесены должником на его расчетный счет, судом отклоняются, поскольку в материалы дела были представлены отпечатанные с использованием контрольно-кассовой техники кассовые чеки.

Обстоятельств, позволяющих квалифицировать действия Зубко З.И., как допущенные со злоупотреблением права не установлено, нарушение застройщиком законодательства приема денежных средств от участников не могут быть поставлены в вину участнику долевого строительства, при этом аффилированность Зубко З.И. с должником или аффилированными с ним лицами судом не установлена».

Ни Тринадцатый арбитражный апелляционный суд, ни Арбитражный суд Северо — Западного округа не опровергли указанные доводы суда первой инстанции.

При новом рассмотрении дела дополнительно были представлены оригинальные справки об оплате квартир, которые не были опровергнуты сторонами, но которым не дана оценка судом первой инстанции, так же были предоставлены справки об оплате котлов автономного отопления по указанным квартирам.

Однако Суд пришел к выводу об отказе в проведении судебной экспертизы по делу, проверка заявления о фальсификации не проведена, выводы не обоснованы, ссылка суда об отсутствии платежей от Зубко при проверки контрольно-ревизионной комиссией Правительства, не могут свидетельствовать об отсутствии фактической оплаты, поскольку данный акт проверки не содержит в себе подтверждение большей части дольщиков, которые не смотря на данное обстоятельство получили квартиры.

Как пояснил ВС РФ со ссылкой на ч. 1 ст. 161 АПК РФ, если лицо, участвующее в деле, обратится в арбитражный суд с заявлением в письменной форме о фальсификации доказательства, представленного другим лицом, участвующим в деле, суд выполняет следующие действия: разъясняет уголовно-правовые последствия такого заявления; исключает оспариваемое доказательство с согласия лица, его представившего, из числа доказательств по делу; проверяет обоснованность заявления о фальсификации доказательства, если лицо, представившее это доказательство, заявило возражения относительно его исключения из числа доказательств по делу.

В этом случае арбитражный суд принимает законные меры для проверки достоверности заявления о фальсификации доказательства, в том числе назначает экспертизу, истребует другие доказательства или принимает иные меры.

При этом способы проверки заявления о фальсификации доказательств определяются судом, однако их выбор должен соответствовать конкретным обстоятельствам дела и доводам, положенным в основу заявления о фальсификации. Результаты рассмотрения заявления о фальсификации доказательства арбитражный суд отражает в протоколе судебного заседания.

**Между тем из материалов дела не усматривается, что суд принял процессуальное решение по итогам рассмотрения заявления о фальсификации, как это предусмотрено ст. 161 АПК РФ, что могло привести к принятию неправильного судебного акта.**

Как указано в определении Конституционного Суда РФ от 21.10.2008 № 655-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Ревина Валерия Александровича на

нарушение его конституционных прав статьей 186 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации», при наличии у суда обоснованных сомнений в подлинности и достоверности доказательств он обязан принять меры, предусмотренные процессуальным законодательством (к каковым относится и назначение экспертизы). Если суд отказывает в назначении экспертизы для проверки заявления о фальсификации, то такой отказ должен быть надлежащим образом мотивирован.

В данном случае, суд произвел подмену, самостоятельно взамен специалиста взял на себя функции эксперта.

С учетом всех известных суду первой инстанции обстоятельств банкротства застройщика «Ганза-Сервис», уголовного дела в отношении руководителя застройщика, осужденного за мошенничество при привлечении денег на данный незавершенный строительством объект, установленное нарушение законодательства застройщиком при принятии и отражении поступления денежных средств, наличие двойных продаж, искажение данных бухгалтерского учета и др обстоятельств, установленных и принятых судом при вынесении судебных актов по делу о банкротстве застройщика, **считаю, суд первой инстанции относительно подтверждения оплаты истца сделал необоснованные выводы.**

**Отказывая Зубко З.И. в удовлетворении требований, суд лишает Зубко З.И. права на получение оплаченной квартиры несмотря на то, что участники долевого строительства, имеющие с ней равный правовой статус, являются членами ЖСК.**

Судами установлен факт вложения заявителем финансов в строительство дома, а следовательно, необходимо презюмировать, что та часть недостроя, которая передана в ЖСК, создана в определенной доле благодаря средствам заявителя (пока не доказано обратное).

Таким образом, складывается ситуация одностороннего отстранения Зубко З.И. от возможности получения удовлетворения путем получения жилого помещения в натуре.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, конституционный принцип равенства (статья 19 Конституции Российской Федерации), гарантирующий защиту от всех форм дискриминации при осуществлении прав и свобод, означает, помимо прочего, недопустимость введения не имеющих объективного и разумного оправдания ограничений в правах лиц, принадлежащих к одной категории (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

**В настоящем случае принцип равенства при отказе Зубко З.И. о включении в состав членов ЖСК не был учтен, что не согласуется с основными началами гражданского законодательства (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).**

**Права требования Зубко З.И. по указанным договорам долевого участия не оспорены, договоры долевого участия в строительстве недействительным не признаны. Более того, записи о регистрации договоров долевого участия в Росреестре не погашены. Свободные квартиры на момент предъявления требования Зубко З.И. имелись (на сайте <http://xn--80aaas5akctj8i9a.xn--p1ai/> <http://арсенальная.рф/> ЖК на Арсенальной).**

**В оспариваемом решении суд не мотивировал отказ в принятии уточненного иска.**

Истец заявил об уточнении исковых требований в связи с установлением в рамках настоящего спора обстоятельств отсутствия квартир, возможных к передаче Зубко З.И.

Однако суд отказал в принятии уточненного иска не обосновывая свою позицию, лишив истца права.

Суд первой инстанции отказал в исключении третьих лиц из участников спора, являющихся бывшими пайщиками кооператива, кооператив представил в суд подтверждение, что в составе осталось только несколько пайщиков, с которыми и были заключены договора долевого участия на квартиры (свободные, по несколько штук на каждого члена кооператива), которые фактически еще не были проданы, именно поэтому они и не регистрировались на праве собственности за ними, все ходатайства о запросе сведений о количестве квартир, о собственниках, о зарегистрированных правах были удовлетворены судом, но сведения так и не получены!

**Судом не установлено, как при наличии зарегистрированных договоров долевого**

участия за Зубко З.И. эти квартиры были проданы другим.

Помещения, являвшиеся предметом договоров долевого участия истца в строительстве, согласно информации, предоставленной ЖСК в материалы дела, переданы Фонду, признаны свободными площадями, предназначенными для передачи ФОНДУ в счет выполненных работ.

ЖСК "ГАНЗА4", вопреки цели создания кооператива, в нарушение его Устава и имущественных прав истца, не уведомил ЗУБКО З.И. о создании кооператива, о созыве общего собрания кооператива, не предоставил ей возможность вступить в члены ЖСК как участнику долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается как путем заключения договора участия в долевом строительстве, так и посредством создания жилищно-строительного кооператива.

В соответствии со статьей 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных этим кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

В соответствии со статьей 21 Закона Российской Федерации от 19 июня 1992 г. N 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" источниками формирования имущества потребительского общества являются паевые взносы пайщиков, доходы от предпринимательской деятельности потребительского общества и созданных им организаций, а также доходы от размещения его собственных средств в банках, ценных бумаг и иные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Паевой фонд потребительского общества состоит из паевых взносов, являющихся одним из источников формирования имущества потребительского общества.

**В связи с банкротством застройщика произошло изменение способа привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирного жилого дома путем создания жилищно-строительного кооператива на базе имеющегося строительного комплекса, в частности земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома был передан созданному жилищно-строительному кооперативу, к нему же фактически перешел и объект незавершенного строительства, возведенный застройщиком за счет средств, внесенных участниками долевого строительства по договорам с ООО «ГАНЗА-СЕРВИС».**

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

**За счет средств участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, в том числе и истца, был создан не завершенный строительством объект недвижимого имущества.**

ЖСК был создан в целях защиты прав участников долевого строительства жилого дома путем завершения строительства и приобретения в интересах членов кооператива жилья на праве собственности.

Для участников долевого строительства жилого дома в качестве оплаты паевого взноса засчитывается оплата, произведенная пострадавшими дольщиками в ООО «ГАНЗА-СЕРВИС».

Зачет денежных средств, внесенных пострадавшими дольщиками в счет оплаты паевого

взноса, направлен на восстановление их нарушенных прав и соответствует нормам социальной справедливости, поскольку ЖСК создан для завершения строительства дома, начало которого производилось за счет целевых средств дольщиков, заключивших договоры долевого участия с ООО «ГАНЗА-СЕРВИС».

Таким образом, вследствие приведенных выше действий и решений у ЖСК возникла обязанность принять в члены ЖСК участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, с паевым взносом, соответствующем вкладу в строительство переданного ЖСК объекту.

Доказывание надлежащего исполнения этой обязанности в силу положений пункта 1 статьи 6 и пункта 2 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации должно быть возложено на ЖСК.

Доказательств, подтверждающих исполнение ЖСК обязанности принять истца в члены кооператива, в том числе путем принятия соответствующих решений о включении ее в члены ЖСК, о закреплении за ней соответствующего паевого взноса, площадей, равно как и доказательств уведомления ее о созыве общих собраний членов кооператива, о принятых решениях общего собрания, ответчиком представлено не было.

Данных о том, что истица отказалась от вступления в кооператив, от соответствующей части имущества, созданного на ее средства, а также от внесения дополнительных взносов на завершение строительства, не имеется в материалах дела.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (пункт 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пунктам 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

**Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.**

В силу статьи 10 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 названной выше статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2).

**Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.**

**Полагаю, заслуживают внимания доводы истца об одностороннем отказе ЖСК от исполнения обязательства по принятию истца в члены ЖСК как участника долевого строительства многоквартирного жилого дома, а также доводам о недобросовестном поведении ЖСК, к которому перешел объект незавершенного строительства, созданный за счет средств участников долевого строительства, в том числе Зубко З.И., и который отказал истцу в праве на дальнейшее участие в долевом строительстве и в праве на паевую взнос, соответствующий ее вкладу в строительство указанного выше объекта.**

ЖСК предоставил документы о передаче Фонду квартир в том числе, являвшихся предметом договоров с Зубко З.И.

**Действуя добросовестно и оказывая взаимное содействие при передаче прав**



**застройщика-банкрота (пункт 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации), должник ( в лице конкурсного управляющего), ЖСК и Фонд, действительно, имели возможность выяснить характер и объем правоприязаний всех участников строительства, с которыми заключены договоры о предоставлении жилых помещений вне зависимости от того, включены ли их требования в реестр, как они учтены в реестре, и, исходя из этого определить дальнейшую судьбу объекта незавершенного строительства.**

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Определения Судебной коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09.03.2023 N 305-ЭС19-22493(38), из социального характера государства, принципов равенства граждан перед законами, смысл, содержание и применение которых определяется правами и свободами человека и гражданина (статьи 7, 18, 19 Конституции Российской Федерации), следует: коль скоро государство решило предоставить помощь своим гражданам, то она должна в равной степени распространяться на граждан, находящихся в одной категории лиц. Иной подход разумного объяснения не находит. К такой категории, в частности, относятся все граждане конкретного многоквартирного дома (жилого комплекса и т.п.), инвестировавшие свои средства в жилищное строительство в этом объекте для удовлетворения своих жилищных нужд. В таком случае при вмешательстве государства в правоотношения должны быть защищены в равной степени (по крайней мере в экономическом смысле) все эти граждане.

Более того, ЖСК, действуя злонамеренно, зная о наличии зарегистрированных за Зубко З.И. дду, кооператив подал заявление в Росреестр о прекращении записи о регистрации дду и залога.

Вступившим в силу решением Арбитражного суда Калининградской области указанные действия Росреестра признаны незаконными, запись о государственной регистрации дду с Зубко З.И. восстановлена и действует до настоящего времени.

Считаю, в отсутствие надлежащего уведомления истицы о возможности вступления в ЖСК, наличии зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве спорного дома, осведомленности должника, ЖСК, Фонда о зарегистрированном за Зубко З.И. залога, правомерен вывод **о незаконной передаче ФОНДУ квартир, являвшихся предметом договоров, заключенных с Зубко З.И.**

В соответствии со ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

**В силу вышеизложенного, Зубко З.И. посчитала необходимым заявить уточненные требования:**

истребовать из чужого незаконного владения ответчиков объекты строительства, являющиеся предметом договоров долевого участия, заключенных между ООО «ГАНЗА-СЕРВИС» и Зубко Зинаидой Ивановной.

**С учетом вышеизложенного полагаю, что оспариваемый судебный акт подлежит отмене, как вынесенный при неправильном применении норм материального права и при существенном нарушении норм процессуального права.**

В обжалуемом решении указано, решение изготовлено 20 декабря 2024 года.

Однако в информационной системе Мой арбитр дата размещения мотивировочной части решения 27 декабря 2024 года.

Ознакомиться с полным текстом обжалуемого решения апеллент не имел возможности до 27 декабря 2024 года. В связи с данным обстоятельством, срок на обжалование должен быть продлен до 27 января 2025 года.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст.ст.273, 287, 288 АПКРФ

**ПРОШУ:**

1. Восстановить пропущенный срок на подачу апелляционной жалобы в связи с более

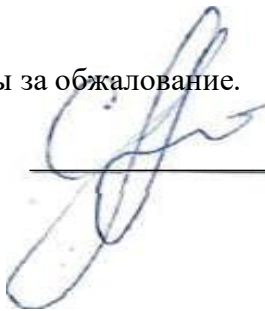
поздним размещением судебного акта в свободном доступе в информационной сети арбитражного суда.

2. Решение Арбитражного суда Калининградской области от 20.12.2024 года по делу А21-190/2021 отменить в полном объеме и вынести новый судебный акт об удовлетворении требований Зубко З.И.

Приложение:

1 . Квитанция госпошлины за обжалование.

Представитель Зубко З.И.



\_\_\_\_\_ Алтынпара С.А.