

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

6 ноября 2024 года

№1199-24-00-2а/910

город Кокшетау

Судебная коллегия по гражданским делам Акмолинского областного суда в составе председательствующего судьи Габдулина С.Ж., судей Рахимберлина Н.У., Сатубалдиновой М.С.,

с участием представителя истца Утегеновой М.С., истцов Менджасарова Е.Д. и Сатанова М.М., представителя ответчика ТОО «Quality Construction» Омаровой Ж.Б., представителя третьего лица Жанузак А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску объединения собственников имущества «Лесная Поляна дом 20», Менджасарова Еркебулана Дуйсеновича, Сатанова Матай Манасовича, Ибраевой Гульжан Токболатовны, Курумбаевой Куляш Амандыковны, Кожаметова Курмангали Хажимуратовича, Шәкім Жанболат Берікұлы, Бейсенова Есенгали Амангельдиевича к товариществу с ограниченной ответственностью «Альянсстройинвест», товариществу с ограниченной ответственностью «Жас Құрылыс АСТ», товариществу с ограниченной ответственностью «Quality Construction», акционерному обществу «First Heartland Jusan Bank», товариществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Expert comfort» о признании недействительными сделок по передаче имущества, ипотечного договора и протокольного решения общего собрания,

УСТАНОВИЛА:

4 декабря 2012 года принят в эксплуатацию многоквартирный жилой комплекс № 20 со встроенными помещениями, построенный товариществом с ограниченной ответственностью (далее-ТОО) «Альянсстройинвест» на земельном участке, кадастровый номер № 01-011-018-1533.

Договором передачи помещения от 4 апреля 2013 года ТОО «Альянсстройинвест» передало помещение № 23, находящееся в этом многоквартирном жилом доме (далее – Помещение, МЖД), ТОО «Жас Құрылыс АСТ» за 11 052 000 тенге. Указанный договор зарегистрирован в органах юстиции 11 апреля 2013 года.

Договором передачи от 26 мая 2015 года ТОО «Жас Құрылыс АСТ» передало Помещение в собственность ТОО «Quality Construction» за 5 526 000 тенге. Указанный договор в органах юстиции зарегистрирован 27 мая 2015 года, при регистрации уполномоченным органом помещению присвоен № 23А (далее-Нежилое помещение).

На основании ипотечного договора от 17 февраля 2017 года ТОО «Quality Construction» в обеспечение обязательств по Генеральному кредитному соглашению от 22 декабря 2014 года предоставило Помещение в залог акционерному обществу (далее-АО) «First Heartland Jusan Bank». Договор залога зарегистрирован в органах юстиции 14 апреля 2017 года.

Истцы обратились в суд с иском о признании недействительными договоров передачи Нежилого помещения, ипотечного договора, протокола собрания собственников от 29 октября 2019 года, мотивируя свои требования тем, что Нежилое помещение является техническим помещением, предназначенным для обслуживания многоквартирного жилого дома и общим имуществом объекта кондоминиума, поэтому не может находиться в частной собственности ответчиков. Помещение было в запущенном состоянии, жильцы привели его в порядок и намеревались использовать для хранения своего инвентаря, проведения собрания. Из-за того, что застройщик продал спорное Нежилое помещение третьим лицам объединения собственников имущества (далее-ОСИ) «Лесная Поляна дом 20» в состоянии безопасно обслуживать МЖД, что ставит под угрозу жизнь и здоровье собственников квартир.

Решением суда города Косшы Ақмолинской области от 12 декабря 2023 года иск удовлетворен частично. Постановлено: признать протокольное решение ОСИ квартир жилого массива «Лесная поляна» дом №20 города Косшы от 29 октября 2019 года недействительным. В остальной части иска отказать. Требование Менджасарова Е.Д. к АО «First Heartland Jusan Bank» и ТОО «Quality Construction» о признании договора залога недействительным оставить без рассмотрения. Взыскать в долевом порядке с ОСИ «Лесная Поляна дом 20», Менджасарова Е.Д., Сатанова М.М., Ибраевой Г.Т., Курумбаевой К.А., Кожаметова К.Х., Шәкім Ж.Б., Бейсенова Е.А. в пользу ТОО «Quality Construction» судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 80 000 тенге. Взыскать с ТОО «Управляющая компания «Expert comfort» в пользу ОСИ «Лесная Поляна дом 20», Менджасарова Е.Д., Сатанова М.М., Ибраевой Г.Т., Курумбаевой К.А., Кожаметова К.Х., Шәкім Ж.Б., Бейсенова Е.А. с каждого по 1725 тенге. Наложённый определением суда города Косшы от 25 сентября 2023 года арест на Нежилое помещение, находящееся по адресу: город Косшы, микрорайон Лесная Поляна, дом 20, помещение №23А, принадлежащий ТОО «Quality Construction», по вступлению решения в законную силу отменить.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам Ақмолинского областного суда от 14 февраля 2014 года решение суда оставлено без изменения, жалобы истцов без удовлетворения.

Постановлением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан от 24 июля 2024 года решение суда города Косшы от 12 декабря 2023 года и постановление судебной коллегии по гражданским делам Ақмолинского областного суда от 14 февраля 2024 года по данному делу отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Дело судебной коллегией рассмотрено в порядке части 2 статьи 418 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) в отсутствие представителей не явившихся ответчиков ТОО



«Альянсстройинвест», ТОО «Жас Кұрылыс АСТ», АО «First Heartland Jusan Bank», представителей третьих лиц, не заявляющие самостоятельные требования на предмет спора, представителя некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан», государственного учреждения «Отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищной инспекции города Косшы», надлежаще извещенных о времени и месте судебного заседания.

Заслушав пояснения истцов и представителя истца ОСИ «Лесная Поляна дом 20», поддержавших иск и просивших восстановить срок исковой давности, представителя ответчика, просившего в иске отказать и применить срок исковой давности, представителя третьего лица, просившего вынести решение на усмотрение суда, изучив материалы дела, коллегия приходит к следующему.

В судебном заседании представитель истца уточнила требования просит признать недействительными сделки по пункту 1 статьи 158 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее-ГК), пункту 1 статьи 159 ГК и по пункту 1 статьи 160 ГК.

Из материалов дела усматривается, что 4 декабря 2012 года принят в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: город Косшы Акмолинской области, микрорайон Лесная Поляна, дом 20.

В 2021 года организовано ОСИ «Лесная Поляна».

По результатам осмотра спорного объекта с участием сторон установлено, что Нежилое помещение №23А, расположенное в подвальном помещении многоквартирного жилого дома по адресу: город Косшы Акмолинской области, микрорайон Лесная Поляна, дом 20, является самостоятельным изолированным помещением с отдельным входом, приспособленным под офис. Помещение не является техническим, в помещении отсутствуют оборудования, необходимые для технического обслуживания дома. Через стенку расположено техническое помещение, где установлен тепловой узел.

В соответствии с подпунктом 44-1 статьи 1 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242 акт приемки объекта в эксплуатацию – документ, подтверждающий завершение строительства объекта в соответствии с утвержденным проектом и государственными (межгосударственными) нормативами и полную готовность объекта к эксплуатации.

В материалах дела имеется один акт государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию от 4 декабря 2012 года. К данному акту были приложены следующие документы: распоряжение-119о, АПЗ, разрешение СМР №6 от 12 февраля 2012 года, акт выбора о согласовании земельного участка, госакт, пояснительная записка,



договор об условиях освоения земельного участка, свидетельство регистрации ТОО «Альянсстройинвест», РНН, гослицензия, данные техпаспорта, санитарно-эпидемиологическое заключение рабочей комиссии.

Данным актом подтверждается, что в цокольном помещении многоквартирного жилого дома по адресу: город Косшы Акмолинской области, микрорайон Лесная Поляна, дом 20, Нежилое помещение №23А было введено в эксплуатацию законно.

Учитывая наличие вышеуказанного акта приемки объекта в эксплуатацию и пояснения истцов, то до введения дома в эксплуатацию должны быть два рабочих проекта, где в одном указаны технические помещения, а в другом эти технические помещения уже называются офисными помещениями. Такие доказательства истцами не представлены суду.

Рабочий проект не является окончательным и основным документом для акта приемки объекта в эксплуатацию. Рабочий проект проходит экспертизу для получения разрешения на строительство.

В материалах дела имеется экспертное заключение от 26 февраля 2009 года, утвержденное ТОО «АПЭС», которым установлено, что рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс в районе поселка Косшы (6-я очередь строительства. Дома «19, 20, 21, 22) проектировщик и заказчик ТОО «Альянсстройинвест», соответствует требованиям законодательных актов и государственных нормативов, действующих на территории Республики Казахстан, и рекомендуется к утверждению.

В материалах дела имеется рабочий проект, где имеются и технические помещения и офисные помещения. Из иска и пояснений истцов в суде усматривается, что на момент ввода дома в эксплуатацию нежилое помещения №23А существовало.

Истцами не представлено доказательств того, что была произведена перепланировка технического помещения и помещения ИТП-2 под офис №23А. В регистрационном деле отсутствуют такие сведения.

Из материалов дела и пояснений сторон усматривается, что спорное Нежилое помещение 12 февраля 2012 года стало собственностью ТОО «Альянсстройинвест». Данное право истцами не оспорено.

Ответчики не вводили спорное помещение в эксплуатацию, какие-либо перепланировки не производили.

Истцами не представлены доказательства мнимости и ничтожности сделок. Также, не представлены доказательства по пункту 1 статьи 158 ГК.

Согласно части 2 статьи 76 ГПК, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением или постановлением суда по ранее рассмотренному гражданскому делу, обязательны для суда. Такие обстоятельства не доказываются вновь при разбирательстве других гражданских дел, в которых участвуют те же лица.

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

соответствия сделок пункту 1 статьи 158 ГК, пункту 1 статьи 159 ГК и пункту 1 статьи 160 ГК.

Согласно пункту 1 статьи 47 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94 члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц или принимать участие в письменном опросе.

Из материалов электронного уголовного дела по факту подделки подписей собственников квартир в протоколе общего собрания дома 20 микрорайона Лесная поляна города Косшы от 29 октября 2019 года возбуждено уголовное дело. В рамках досудебного расследования допрошенные свидетели показали на то, что имеющиеся в протоколе росписи им не принадлежат, В связи с чем назначена судебно-почерковедческая экспертиза, но в связи с отсутствием подлинника протокола возвращена без исполнения. В последующем органом уголовного преследования производство по делу было прекращено в связи с отсутствием состава преступления.

Отсутствует оригинал протокола общего собрания собственников квартир ЖМ «Лесная поляна дом №20 от 29 октября 2019 год. Кроме того, в рамках уголовного дела жильцы дома утверждали, что в Листе регистрации собственников помещений, участвовавших на собрании от 29 октября 2019 года, подписи им не принадлежат.

При указанных обстоятельствах протокол собрания от 29 октября 2019 года следует признать недействительным.

Ходатайство ответчиков о применении срока исковой давности в отношении ОСИ подлежат отклонению, так как ОСИ создано в 2021 году, к моменту обращения в суд срок давности не истёк.

По применению срока давности к требованиям истцов Менджасарова Е.Д., Сатанова М.М., Ибраевой Г.Т., Курумбаевой К.А., Кожахметова К.Х., Шәкім Ж.Б., Бейсенова Е.А., суд считает возможным удовлетворить их ходатайство о восстановлении срока, учитывая, что они юридически не осведомлены.

Согласно части 1 статьи 109 ГПК, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Если иск удовлетворен частично, то расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Расходы представителя, заявленные ответчиком ТОО «Quality Construction», исходя из принципа разумности и справедливости подлежат уменьшению до 80 000 тенге.

Определением суда города Косшы от 25 сентября 2023 года арест на нежилое помещение, находящее по адресу: город Косшы, микрорайон Лесная

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Рахимберлин Н. У., 13.11.2024

Документ подписан: Сатубадинова М. С., 13.11.2024



1199-24-3-2/910

Поляна, дом 20, помещение №23А, принадлежащее ТОО «Quality Construction», подлежит отмене по вступлению решения суда в законную силу в соответствии с частью 2 статьи 160 ГПК.

Руководствуясь подпунктом 1) статьи 424 ГПК, судебная коллегия

ПОСТАНОВИЛА:

Иск объединения собственников имущества «Лесная Поляна дом 20», Менджасарова Еркебулана Дуйсеновича, Сатанова Матай Манасовича, Ибраевой Гульжан Токболатовны, Курумбаевой Куляш Амандыковны, Кожаметова Курмангали Хажимуратовича, Шәкім Жанболат Берікұлы, Бейсенова Есенгали Амангельдиевича к товариществу с ограниченной ответственностью «Альянсстройинвест», товариществу с ограниченной ответственностью «Жас Құрылыс АСТ», товариществу с ограниченной ответственностью «Quality Construction», акционерному обществу «First Heartland Jusan Bank», товариществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Expert comfort» о признании недействительными договора передачи от 4 апреля 2013 года в части нежилого помещения №23А, сделку договора передачи от 26 мая 2015 года, решение общего собрания собственников квартир жилого массива «Лесная поляна дом 20» от 29 октября 2019 года, ипотечный договор от 17 февраля 2017 года в части нежилого помещения №23А, договора залога от 17 февраля 2017 года в части нежилого помещения №23А – удовлетворить частично.

Признать недействительным протокольное решение общего собрания собственников квартир жилого массива «Лесная поляна» дом №20 города Косшы от 29 октября 2019 года.

В остальной части иска отказать.

Взыскать в долевом порядке с объединения собственников имущества «Лесная Поляна дом 20», Менджасарова Еркебулана Дуйсеновича, Сатанова Матай Манасовича, Ибраевой Гульжан Токболатовны, Курумбаевой Куляш Амандыковны, Кожаметова Курмангали Хажимуратовича, Шәкім Жанболат Берікұлы и Бейсенова Есенгали Амангельдиевича в пользу товарищество с ограниченной ответственностью «Quality Construction» судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 80 000 (восемьдесят тысяч) тенге, с каждого по 10000 (десять тысяч) тенге.

Взыскать с товарищество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Expert comfort» в пользу объединения собственников имущества «Лесная Поляна дом 20», Менджасарова Еркебулана Дуйсеновича, Сатанова Матай Манасовича, Ибраевой Гульжан Токболатовны, Курумбаевой Куляш Амандыковны, Кожаметова

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Габдуллин С. Ж., 14.11.2024

Документ подписан: Рахимберлин Н. У., 13.11.2024

Документ подписан: Рахимберлин Н. У., 13.11.2024

Документ подписан: Сатубадинова М. С., 13.11.2024

Документ подписан: Сатубадинова М. С., 13.11.2024



Курмангали Хажимуратовича, Шәкім Жанболат Берікұлы и Бейсенова Есенгали Амангельдиевича расходы по уплате государственной пошлины с каждого по 1725 (тысяча семьсот двадцать пять) тенге.

Принятые судом обеспечительные меры отменить.

Постановление вступает в законную силу со дня оглашения.

Стороны, лица, участвующие в деле, другие лица, интересы которых затрагиваются судебным актом, и их представители, вправе с соблюдением требований статей 434, 435, 436 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан обратиться с ходатайством об оспаривании данного судебного акта в кассационном порядке в Верховный Суд Республики Казахстан в течение шести месяцев со дня вступления его в законную силу.

Председательствующий:

С.Габдулин

Судьи:

Н.Рахимберлин

М.Сатубалдинова



ПАМЯТКА

Уважаемый участник судопроизводства!

В случае несогласия с постановлением апелляционной инстанции Вы вправе обжаловать в течение 6 месяцев со дня вступления его в законную силу (статья 435 ГПК)

Прежде чем обратиться в Верховный Суд необходимо ПРОВЕРИТЬ:

I. Имеет ли право кассация рассматривать Ваше ходатайство (часть 2 статьи 434 ГПК – перечень судебных актов, не подлежащих пересмотру в кассационном порядке);

II. Правильно ли заполнено ходатайство (статья 441 ГПК) и оформлены документы Вашего представителя (статья 61 ГПК).

Обязательно надо приложить к ходатайству доверенность, удостоверение адвоката и письменное уведомление о защите (представительстве), документ, подтверждающий членство в палате юридических консультантов.

III. Правильно ли уплачена госпошлина? Надо внимательно прочитать:

- статью 610 Налогового кодекса;

- статью 104 ГПК;

- пункт 3 Нормативного постановления Верховного Суда от 07.07.2016г. № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности».

- основания освобождения от госпошлины? (статья 616 НК).

IV. Госпошлину в Верховный Суд следует уплатить по указанным реквизитам:

Бенефициар: РГУ «Управление государственных доходов по Есильскому району Департамента государственных доходов по городу Астане Комитета государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан»

БИН: 081240013779

ИИК: KZ24070105KSN0000000

Банк бенефициара: ГУ «Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан»

БИК: KKMFKZ2A

Код налогового органа: 6205

КБК 108126

КНП 911

