Дело № 2-2520/2026

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

07 октября 2026 года г. Севастополь

Гагаринский районный суд города Севастополя в составе:
председательствующего – судьи Кийко О.Л.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
с участием представителя ответчика Бабушкина В.Я.
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по исковому заявлению
к кооперативу «Меридиан» о признании недействительным договора, истребовании имущества из чужого незаконного владения,

УСТАНОВИЛ:

14 марта 2026 года истец обратилась в суд с исковым заявлением к ответчику дополнив исковые требования, просит признать договор № о порядке выплаты паевых взносов от 11 сентября 2020 года, заключенный между ЖСК «Меридиан» и недействительным, истребовать из незаконного владения помещение № 32, расположенное в ТСН «Стрелецкий проезд, 45» по адресу: проезд, 45, и передать его в пользование истца, возложить на обязанность не чинить истцу препятствия в пользовании указанным помещением, взыскать с в пользу истца компенсацию морального вреда 100 000 рублей, мотивируя исковые требования тем, что за счет привлечения денежных средств граждан, в том числе истца, в соответствии с договором, заключенным истцом с ЖСК «Меридиан», а в последующем с ТСН «Стрелецкий проезд, 45», было построено здание по адресу: проезд, 45, в котором истцу выделено жилое помещение № 32. Данное жилое помещение передано истцу в фактическое владение и пользование, в нем она сделала ремонт. В последующем истцу стало известно о том, что ее жилое помещение № 32 ранее ЖСК «Меридиан» закрепило за ответчиком. Вместе с тем, ЖСК «Меридиан» прекратило свою деятельность, все члены этого кооператива перешли в ТСН «Стрелецкий проезд, 45», о чем было известно ответчику, однако она не заявляла своих прав на помещение в новом товариществе, его членом не являлась, собрания не посещала, взносы не платила и в строительстве дома не участвовала. 05 февраля 2025 года ответчик в отсутствие законных оснований ворвалась в

жилое помещение истца с полицией, выселила проживающего в нем квартиранта, заменила входную дверь на новую. По настоящее время ответчик чинит истцу препятствия в пользовании ее имуществом, выселиться и передать жилое помещение истцу отказывается в отсутствие законных оснований. Заключенный между ЖСК «Меридиан» и ответчиком договор является недействительным по основаниям п. 2 ст. 179 ГК РФ. Требования о компенсации морального вреда истец мотивирует тем, что в связи с неправомерными действиями ответчика, истец не имеет возможности пользоваться своей квартирой, в связи с чем испытывает моральные страдания и переживания, ухудшилось качество ее жизни, обострились серьезные хронические заболевания.

Гагаринским районным судом г. Севастополя 08.09.2026 протокольно к участию в деле соответчиком привлечен ЖСК «Меридиан».

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения исковые требований, просил в удовлетворении исковых требований отказать в связи с их необоснованностью и пропуском истцом срока исковой давности по требованиям о признании договора недействительным.

Ответчик в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, в соответствии с правилами ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. В заилении от 05.09.2026 просила рассматривать дело в ее отсутствие, указала, что на удовлетворении исковых требований настаивает в полном объеме.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в соответствии с правилами ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. На основании ст.ст. 167 ГПК РФ, суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Суд, выслушав возражения представителя ответчика, исследовав материалы дела, приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, исходя из следующего.

Судебным разбирательством установлено, что 25 мая 2021 года между кооперативом «Меридиан» в лице председателя (кооператив) и (пайщик) заключен договор о порядке выплаты паевых взносов, согласно которому пайщик денежными средствами участвует в строительстве кооперативом жилого дома по адресу: посредством полной выплаты пая. По окончании строительства жилого дома, входящего в состав объекта строительства, при условии выплаты пайщиком пая в полном объеме, кооператив обязался передать пайщику жилое помещение со строительным номером 32, проектной площадью 25,08 кв.м, расположенное на 3 этаже. Запланированный срок окончания строительства жилого дома 4 квартал 2021 года.

Согласно квитанциям от 25.05.2021, во исполнение условий указанного договора оплатила ЖСК «Меридиан» паевой взнос в размере 1 220 000 рублей и 11 000 рублей.

Согласно договору дарения доли земельного участка от 20.04.2022, подарил 17/1000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 850 кв.м по адресу: проезд, 45, кадастровый номер

Согласно заявлению она, являясь собственником земельного участка по адресу: проезд, 45, просит рассмотреть вопрос о принятии в члены ТСН «Стрелецкий проезд 45» и определить право пользования помещением № 32, площадью 25,8 кв.м по адресу: проезд, 45.

Согласно решению общего собрания ТСН «Стрелецкий-45» № 1 от 10.04.2022, принята в члены товарищества, ей определено жилое помещение 32.

20.12.2022 и 20.07.2023 между ТСН «Стрелецкий-45» и подписаны акты приема-передачи денежных средств в качестве целевого взноса на окончание строительства.

11 сентября 2020 года между кооперативом «Меридиан» в лице председателя (кооператив) и (пайщик) заключен договор о порядке выплаты паевых взносов, согласно которому пайщик денежными средствами участвует в строительстве кооперативом жилого дома по адресу: посредством полной выплаты пая. По окончании строительства жилого дома, входящего в состав объекта строительства, при условии выплаты пайщиком пая в полном объеме, кооператив обязался передать пайщику жилое помещение со строительным номером 32, проектной площадью 25,08 кв.м, расположенное на 3 этаже. Запланированный срок окончания строительства жилого дома 1 квартал 2021 года.

Согласно квитанциям от 11.09.2020, во исполнение условий указанного договора оплатила ЖСК «Меридиан» паевой взнос в размере 1 128 600 рублей и 11 000 рублей.

Согласно сведений Департамента капитального строительства г. Севастополя от 14.09.2021, Департаментом 26.07.2021 проведена внеплановая документарная проверка ЖСК «Меридиан» по вопросу соблюдения соответствия деятельности ЖСК «Меридиан» требованиям законодательства РФ, которое регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан при строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:
проезд, 45, который на момент привлечения таких денежных средств не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство, по адресу: проезд, 45, земельный участок с кадастровым номером: от 05 июля 2017 года выдано застройщику на строительство индивидуального жилого дома с количеством этажей 3 этажа, общей площадью 510 кв.м.

ЖСК «Меридиан» нарушены положения части 3 статьи 110 ЖК РФ, поскольку, как разрешение на строительство объекта по адресам: , выдано для строительства индивидуального жилого дома (в соответствии с проектной документацией) и разрешенным видом использования земельного участка является строительство и обслуживание жилого дома, хозяйственных построек и сооружений (приусадебный участок).

ЖСК «Меридиан» вынесено предписание о приостановлении с 26.07.2021 деятельность ЖСК «Меридиан» по привлечению новых членов кооператива до устранения установленных проверкой нарушений ч. 3 ст. 110 ЖК РФ при строительстве многоквартирных жилых домов.

29 марта 2024 года Департамент городского хозяйства г. Севастополя обратился в Гагаринский районный суд г. Севастополя с исковым заявлением к ответчикам, в том числе, к о возложении на ответчиков обязанности снести самовольный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером по адресу: (дело № 2-42/2026). В настоящее время дело по существу не разрешено, назначена судебная строительно-техническая и землеустроительная экспертиза.

В силу части 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Целью такого обращения является восстановление нарушенного права, ввиду чего избираемый способ защиты права должен соответствовать характеру и последствиям нарушения.

Избрание истцом неверного способа судебной защиты влечет отказ в удовлетворении заявленных им требований, поскольку в таком случае не обеспечивается защита права и его восстановление.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают, 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.

Согласно пункту 1 статьи 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Законом N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

Согласно части 2 статьи 1 Закона N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах и иных объектов недвижимости, которые на момент привлечения таких средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только указанными в нем способами: 1) на основании договора участия в долевом строительстве; 3) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Согласно ч. 1 ст. 4, ч. 1 ст. 6 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" (далее - Закон об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блока-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче

объекта долевого строительства (пункт 1 статьи 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ).

Статья 304 ГК РФ предусматривает, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, предоставляя собственнику защиту от действий, не связанных с лишением владения, в том числе от действий собственника (владельца) соседнего земельного участка.

На основании статьи 305 ГК РФ, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Как указано в п. 45 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление Пленума N 10/22), применяя ст. 304 ГК РФ, судам необходимо учитывать, что в силу ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

В силу п. 47 постановления Пленума N 10/22, удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Из смысла названных положений следует, что субъектом негаторного иска является собственник (титульный владелец) или иной законный владелец, то есть лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, при этом на момент подачи такого иска сохраняющее вещь в своем владении, но испытывающее препятствия в ее использовании в результате неправомерных действий ответчика.

Таким образом, обращаясь в суд с требованием об устранении нарушения права собственности или законного владения, истец в силу положений части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должна доказать наличие следующих обстоятельств в совокупности: наличие законных оснований владения спорным имуществом;

факт совершения ответчиком действий, не связанных с лишением владения, нарушение такими действиями права собственности или законного владения истца.

Оценив в совокупности собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу о том, что требования истца об истребовании имущества из владения ответчика и возложении на нее обязанности не чинить истцу препятствия в пользовании помещением № 32, о компенсации морального вреда, не подлежат удовлетворению, поскольку истцом не доказано, что она является собственником или лицом, владеющим помещением № 32 по основанию, предусмотренному законом или договором. Неправомерных действий ответчика в отношении имущества истца судом не установлено. Истцом не доказано нарушения личных неимущественных прав истца.

Право собственности на помещение № 32 за истцом не зарегистрировано. В качестве основания возникновения у истца права на помещение № 32, она указывает о том, что полностью выплатила паевой взнос за квартиру. Вместе с тем, доказательств, подтверждающих того, что ЖСК «Меридиан», а в последующем ТСН «Стрелецкий-45», являлся правообладателем земельного участка и застройщиком по смыслу положений законодательства о долевом участии в строительстве, что им выдавалось разрешение на строительство многоквартирного жилого дома, истцом не предоставлено. В рассматриваемом случае сами по себе доводы истца о том, что она выплатила паевой взнос за квартиру, сделала в ней ремонт, не порождают у нее права собственности или иного вещного права на данное имущество.

Требования истца о признании договора № от 11 сентября года, заключенного между ЖСК «Меридиан» и недействительным, не подлежат удовлетворению. Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. Истец оспариваемую сделку не заключала, соответственно, не является потерпевшей в понимании п. 2 ст. 179 ГК РФ, поэтому не вправе ее оспаривать по данным основаниям.

Доводы представителя ответчика о пропуске истцом срока исковой давности по требованиям о признании договора недействительным, не принимаются судом во внимание. Требования о признании договора недействительным истцом заявлены после возражений ответчика о том, что 11.09.2020 межу ЖСК «Меридиан» и был заключен аналогичный с истцом договор (в ходе подготовки дела к судебному разбирательству 18.05.2026). Из материалов дела не следует, что о наличии указанного договора истцу было известно ранее 18.05.2026. В постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела указано только о том, что в ходе проведения проверки пояснила, что является первым правообладателем помещения, и не указано о наличии заключенного ею с

ЖСК «Меридиан» договора. Из совокупности доказательств, доводов иска, поведения истца не следует, что истцу ранее 18.05.2026 было известно о наличии заключенного 11.09.2020 межу ЖСК «Меридиан» и договора. С требованиями о признании недействительным договора истец обратилась 20.07.2026, в пределах годичного срока, установленного п. 2 ст. 181 ГК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 3, 12, 55, 56, 59, 60, 67, 98, 167, 198, 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Гагаринский районный суд города Севастополя.

Мотивированное решение составлено 21 октября 2026 года.

Судья /подпись/ О.Л. Кийко

Копия верна

Судья