

12

**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
(судебная коллегия по
гражданским делам)**

Севастопольская ул., д. 43, г. Симферополь,
Республика Крым, 295013
тел. (3652) 54-09-13,
факс (3652) 54-09-96
e-mail: vs.krm@sudrf.ru

исх. № 91RS0024-01-2023-005902-07
33-541/2025 (33-12147/2024;)

ОО

Ялтинский городской суд
Республики Крым

Лебедев Андрей Викторович
109451, г. Москва,
✓ Перервинский б-р, д. 1, кв. 105

Председатель правления ТСН
"Отрадная 25А" Лисицкая Алла
Валентиновна
298654, г. Ялта, пгт. Отрадное,
ул. Отрадная, д. 25 А, корпус 2,
апарт. 46

Рыкова Евгения Алексеевна
298637, Республика Крым,
г. Ялта, ул. Красных Партизан,
д. 14Б, кв.114

Радун Наталья Николаевна
115211 г. Москва,
ул. Борисовские Пруды, д. 13,
корп. 1, кв. 17

Гриднева Елена Владимировна
109125 г. Москва, кв-л Волжский
бульвар 95-й, корпус 5, кв. 151

Мухлина Елена Анатольевна
298637 Республика Крым, г. Ялта,
ул. Сеченова, д. 20, кв. 45

Шурдукало Роман Вячеславович
298654 г. Ялта, пгт. Отрадное,
ул. Отрадная, д. 25А, корпус 2,
пом. 33

Лавриненко Александра
Сергеевна
298654 г. Ялта, пгт. Отрадное,
ул. Отрадная, д. 25А, корпус 2,
пом. 20

Метлинов Петр Михайлович
298654 г. Ялта, пгт. Отрадное,
ул. Отрадная, д. 25А, корпус 2,
пом. 25

Золотухина Инна Георгиевна
298654 г. Ялта, пгт Отрадное,
ул. Лазурная, д. 59

Пучков Юрий Игоревич
298654 г. Ялта, пгт. Отрадное,
ул. Отрадная, д. 25А, корпус 1,
пом. 39

Верховный Суд Республики Крым возвращает после рассмотрения в суде апелляционной инстанции гражданское дело № 91RS0024-01-2023-005902-07 (33-541/2025 (33-12147/2024;)) по иску Лебедева А.В. к председателю правления ТСН «Отрадная 25А» Лисицкой А.В., Шурдукало Р.В., Лавриненко А.С., Метлинову П.М. о признании недействительными решений общего собрания, по апелляционной жалобе Председателя

правления ТСН "Отрадная 25А" Лисицкая Алла Валентиновна на решение
Ялтинского городского суда Республики Крым от 23.09.2024 года.

Приложение:

первому адресату - гражданское дело № 91RS0024-01-2023-005902-07 в
7-ми томах: 1 том на 250 л., 2 том на 250 л., 3 том на 250 л., 4 том на 250 л., 5
том на 249 л., 6 том на 227 л., 7 том на 210 л.

иным адресатам - копия апелляционного определения на 11 л.

Судья Верховного Суда
Республики Крым

Исп.: А.В. Ходак
тел.: (3652) 54-09-13



Н.С. Хмарук

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

26 ноября 2025 года

г. Симферополь

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым в составе:

председательствующего, судьи:

Хмарук Н.С.,

судей:

Белинчук Т.Г., Чистяковой Т.И.

при секретаре:

Ходаке А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Хмарук Н.С. гражданское дело по иску Лебедева Андрея Викторовича к председателю правления Товарищества собственников недвижимости «Отрадная 25А» Лисицкой Алле Валентиновне, Шурдукало Роману Вячеславовичу, Лавриненко Александре Сергеевне, Метлинову Петру Михайловичу, третье лицо: товарищество собственников недвижимости «Отрадная 25А» о признании недействительными решений общего собрания;

по искам третьих лиц с самостоятельными требованиями Мухлиной Елены Анатольевны и Гридневой Елены Владимировны к председателю правления Товарищества собственников недвижимости «Отрадная 25А» Лисицкой Алле Валентиновне о признании недействительными решений общего собрания; третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, Рыкова Евгения Алексеевна, Золотухина Инна Георгиевна, Пучков Юрий Игоревич, Раду Наталья Николаевна, Товарищество собственников недвижимости «Отрадная 25А»,

у с т а н о в и л а:

Лебедев А.В. обратился в суд с исковым заявлением к председателю правления ТСН «Отрадная 25А» Лисицкой А.В., в котором просит признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, город Ялта, пгт. Отрадное, улица Отрадная, дом 25А (корпус 1, корпус 2), от 30 января 2023 года об утверждении сметы расходов и доходов ТСН «Отрадная 25А» на 2023-2024 год; признать недействительным протокол общего собрания № 01/26.01-23 от 30 января 2023 года; признать незаконным решение председателя правления ТСН «Отрадная 25А» о повышении тарифов на обслуживание и осуществление перерасчета сумм платежей за истекший период, включенного в квитанции собственников помещений в комплексе апартаментов по указанному адресу по оплате коммунальных услуг за июль 2023 года.

Мухлина Е.А. и Гриднева Е.В. присоединились к иску Лебедева А.В. в порядке, установленном статьей 42 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, заявив самостоятельные требования на предмет спора. Уточнив исковые требования в порядке статьи 39 ГПК РФ, просят признать недействительными решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, город Ялта, пгт. Отрадное, улица Отрадная, дом 25А (корпус 1, 2), принятые по вопросам №№ 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 и оформленные протоколом № 01/26.01-23 от 30 января 2023 года.

Исковые требования мотивированы тем, что в период с 16 января 2023 года по 26 января 2023 года по инициативе председателя правления ТСН «Отрадная 25А» Лисицкой А.В. было проведено общее собрание собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, город Ялта, пгт. Отрадное, улица Отрадная, дом 25А, корпус 1, 2, в форме заочного голосования. Решения собрания изложены в протоколе № 01/26.01-23 от 30 января 2023 года, подписанном председателем общего собрания Лисицкой А.В., членами счетной комиссии Лавриненко А.С., Шурдукало Р.В., Метлиновым П.М., при этом подпись секретаря общего собрания и члена счетной комиссии Рыковой Е.А. отсутствует.

Лебедев А.В., Мухлина Е.А. и Гриднева Е.В., являющиеся собственниками помещений в указанном комплексе апартаментов, считают, что решения, принятые общим собранием по вопросам повестки дня №№ 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 подлежат признанию недействительными в связи с нарушением процедуры созыва, информирования, подготовки и проведения собрания, отсутствием кворума, ввиду принятия решений по вопросам, не относящимся к компетенции общего собрания, противоречащим основам правопорядка.

Решением Ялтинского городского суда Республики Крым от 23 сентября 2024 года исковые требования Лебедева Андрея Викторовича удовлетворены частично. Самостоятельные исковые требования Мухлиной Елены Анатольевны и Гридневой Елены Владимировны удовлетворены в полном объеме. Признаны недействительными решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, город Ялта, пгт. Отрадное, улица Отрадная, дом 25А (корпус 1, корпус 2), принятые по вопросам №№ 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 и оформленные протоколом № 01/26.01-23 от 30 января 2023 года. В удовлетворении остальной части исковых требований Лебедева Андрея Викторовича, отказано.

Не согласившись с решением суда, Лисицкая Алда Валентиновна подала апелляционную жалобу, в которой просила оспариваемое решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований.

В обоснование апелляционной жалобы апеллянт ссылался на то, что суд неправильно установил обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, а именно не были установлены существенные нарушения порядка

2

подсчета результатов голосования по вопросам повестки дня, а также оформления принятых решений; не были исследованы судом доводы о наличии кворума при принятии оспариваемых решений. Считает, что подсчет результатов голосования по вопросам повестки дня и оформление указанного протокола общего собрания собственников были произведены без нарушений действующего законодательства и могли быть произведены иными членами счетной комиссии и председателем собрания без участия Рыковой Е.А. Также апеллант указывает, что оспариваемое решение было подтверждено последующим решением собрания, которое было принято в установленном порядке до вынесения решения судом о признании решения собрания недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, что не было учтено судом первой инстанции. Помимо этого апеллант считает, что судом первой инстанции необоснованно было отказано в удовлетворении ходатайства о применении последствий пропуска срока исковой давности. Считает, что суд первой инстанции должен был привлечь к участию в деле Товарищество собственников недвижимости «Отрадная 25А», поскольку решение суда затрагивает права и интересы данного юридического лица, а именно влияет на размер платежа по содержанию здания, а также на осуществление функций по управлению им.

Не согласившись с апелляционной жалобой, представитель третьих лиц Гридневой Е.В., Мухлиной Е.А. – Волошина И.А., подала возражения, в которых просила решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Определением Верховного Суда Республики Крым от 03 сентября 2025 года судебная коллегия перешла к рассмотрению спора по правилам суда первой инстанции, без учета особенностей предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и привлекла к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – товарищество собственников недвижимости «Отрадная 25А».

16 октября 2025 года представитель третьих лиц Гридневой Е.В., Мухлиной Е.А. – Волошина И.А., подала заявление об уточнении исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, в котором просит признать решение общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, д. 25А (корпус 1, корпус 2), оформленным протоколом № 01/26.01-23 от 30 января 2023 – недействительным.

Председатель ТСН «Отрадная 25А», ответчик – Лисицкая А.В. не согласившись с иском заявлением Лебедева А.В., а также с уточнением исковых требований третьих лиц, подала возражения, в которых просила в удовлетворении требований отказать, указывая на то, что срок исковой давности Лебедевым А.В., а также третьими лицами, пропущен.

24 октября 2025 года в адрес Верховного Суда Республики Крым от Лебедева А.В. поступило ходатайство о восстановлении пропущенного срок на подачу искового заявления, если таковой был пропущен.

От представителя третьих лиц Гридневой Е.В., Мухлиной Е.А. – Волошиной И.А., 14 ноября 2025 года поступило ходатайство о восстановлении пропущенного срок на подачу искового заявления, если таковой был пропущен.

Не согласившись с возражениями председателя ТСН «Отрадная 25А», ответчика – Лисицкой А.В., представитель третьих лиц Гридневой Е.В., Мухлиной Е.А. – Волошина И.А., подала пояснения, в которых просила искиые требования удовлетворить, признать решение общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, д. 25А (корпус 1, корпус 2), оформленным протоколом № 01/26.01-23 от 30 января 2023 – недействительным.

В судебном заседании от 17 октября 2025 года Лисицкой А.В. заявлено ходатайство о применении последствий истечения срока исковой давности, в отношении искиых требований Лебедева А.В. и третьих лиц, заявлявших самостоятельные требования на предмет спора Гридневой Е.В., Мухлиной Е.А.

В судебном заседании от 26 ноября 2025 года истец Лебедев А.В., искиые требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчик Лавриенко А.С., искиые требования не признала, просила отказать в их удовлетворении.

Председатель ТСН «Отрадная 25А», ответчик – Лисицкая А.В. - искиые требования не признала, просила отказать в их удовлетворении.

Представитель третьих лиц Гридневой Е.В., Мухлиной Е.А. – Волошина И.А. искиые требования поддержала, просила удовлетворить.

Иные лица, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, в том числе путем размещения информации о времени и месте судебного разбирательства на сайте Верховного Суда Республики Крым.

При таких обстоятельствах с учетом их надлежащего уведомления, о времени и месте рассмотрения дела, судебная коллегия, в соответствии с положениями статей 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сочла возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав доклад судьи Хмарук Н.С., проверив материалы дела, судебная коллегия полагает решение подлежащим отмене по основаниям, предусмотренным пунктом 4 части 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку суд принял решение по делу о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле.

При рассмотрении дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных гл. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к следующему.

Как установлено судом и следует из материалов гражданского дела, Лебедев А.В., Мухлина Е.А. и Гриднева Е.В. являются собственниками

помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, д. 25А (корпус 1, 2). Лебедев А.В. - помещений № 18 и № 19 (корпус 2), Мухлина Е.А. - помещения № 43 (корпус 2); Гриднева Е.В. - помещения № 54 (корпус 1) и помещения № 55 (корпус 2).

ТСН «Отрадная 25А» осуществляет управление комплексом апартаментов по указанному адресу.

В период с 16 января 2023 г. по 26 января 2023 г. по инициативе председателя правления ТСН «Отрадная 25А» Лисицкой А.В. было проведено общее собрание собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус 1, 2, в форме заочного голосования.

На повестку дня было вынесено и рассмотрено 22 вопроса, по всем вопросам приняты положительные решения большинством голосов. Сведения о лицах, принявших участие в общем собрании, содержатся в реестре к протоколу, процент голосов, голосовавших по вопросам повестки дня, составил 85,4% от общего числа голосов всех собственников, владеющих 3174 кв.м нежилых помещений, исходя из чего установлено наличие кворума и правомочность собрания для рассмотрения вопросов повестки дня.

Решения собрания изложены в протоколе № 01/26.01-23 от 30 января 2023 г., из которого следует, что по результатам голосования на общем собрании приняты решения по следующим вопросам:

1. Избрать председателем общего собрания - Лисицкую А.В.
2. Избрать секретаря общего собрания Рыкову Е.А.
3. Избрать счётную комиссию общего собрания в составе: Шурдукало Р.В., Метлинов П.М., Рыкова Е.А., Лавриненко А.С.
4. Принять к сведению и утвердить отчёт о проделанной работе председателя правления ТСН «Отрадная 25А» Лисицкой А.В.
5. Принять к сведению и утвердить отчёт ревизионной комиссии ТСН «Отрадная 25А».
6. Исключить из состава правления ТСН «Отрадная 25А» Гордееву А.Н., Черносенко Л.Р. в связи с продажей принадлежащих им помещений и выхода из состава членов Товарищества.
7. Избрать членами правления ТСН «Отрадная 25А» Метлинова П.М., Лавриненко А.С., Шурдукало Р.В., Лисицкую А.В., Пучкова Ю.И., Золотухину И.Г.
8. Избрать председателем правления ТСН «Отрадная 25А» Лисицкую А.В.
9. Утвердить смету расходов и доходов ТСН «Отрадная 25А» на 2023-2024 года, согласно приложения к настоящему протоколу ОСС.
10. Утвердить «Правила дома» в редакции, предложенной правлением ТСН «Отрадная 25А», согласно приложения к настоящему протоколу ОСС.
11. Дать согласие председателю Товарищества на заключение ТСН «Отрадная 25А» соглашений на оказание услуг, в части содержания и благоустройства пляжной территории, переданной в пользование ТСН «Отрадная 25А» и оказания сопутствующих услуг (торговля продуктами

питания и напитками, торговля непродовольственными товарами, предоставление в пользование лежаков и пляжных принадлежностей), с третьими лицами.

12. Увеличить размер вознаграждения председателю ТСН «Отрадная 25А» до 50 000 рублей.

13. Определить в качестве мест хранения пляжных принадлежностей в осенне-зимний период времени (с 01 октября по 01 июня) следующие помещения, расположенные на первых этажах корпусов 1 и 2 комплекса апартментов: помещения холлов 1 и 2 корп.

14. Обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением о выделении в аренду собственникам помещений земельного участка под комплексом апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2); назначить председателя ТСН «Отрадная 25А» ответственным лицом, уполномоченным обратиться с соответствующими заявлениями в орган местного самоуправления, с правом совершения всех необходимых действий, связанных с исполнением этого поручения.

15. Обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением о согласовании установки шлагбаума на въезде на территорию ТСН «Отрадная 25А».

16. Установить шлагбаум на въезде с муниципальной дороги по ул. Отрадная на территорию ТСН «Отрадная 25А».

17. Установить величину арендной платы в размере 1500,00 рублей ежемесячно за 1 кв. метр общей площади, за сдаваемое в аренду недвижимое имущество, относящееся к общему имуществу собственников помещений в комплексе апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2).

18. Установить гражданке Гридневой величину платы за фактическое пользование недвижимым имуществом (эксплуатируемая кровля), входящим в состав общего имущества собственников помещений в комплексе апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2), в размере равном 1 500,00 рублей ежемесячно за 1 кв. метр общей площади с момента регистрации в налоговом органе ТСН «Отрадное 25А» от 02 апреля 2020 г.

19. Предоставить собственнику помещения № 53 Раду Н.Н. в бессрочное пользование эксплуатируемую кровлю, площадью 75,2 кв. м, а также террасу, площадью 47,81 кв. м, расположенные на 8 этаже здания рекреационного комплекса по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная 25А (корпус 1, корпус 2), при условии внесения указанным собственником на счёт Товарищества единовременного взноса на благоустройство в размере 1000000,0 (одного миллиона рублей 00 копеек).

20. Поручить исполнительным органам Товарищества (ТСН «Отрадная, 25А») обратиться в уполномоченные органы и в суд, в отношении лиц, осуществляющих незаконное использование общего имущества собственников помещений в комплексе апартментов по адресу: Республика

Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2) - Гридневой Е.В., в части сноса незаконно возведённых построек, освобождения незаконно используемого общего имущества собственников нежилых помещений и взыскании платы за фактическое пользование недвижимым имуществом, относящемся к общему имуществу собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2), с момента начала самовольного использования такого имущества и до момента окончания такого использования.

21. Поручить исполнительным органам товарищества заключить договоры аренды секций, относящихся к общему имуществу собственников помещений в комплексе апартаментов, находящихся по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2), с собственниками помещений, расположенных на первом этаже Комплекса, перечисленными в приложении.

22. Отказать Гридневой Е.В. в приеме в члены Товарищества собственников недвижимости «Отрадная 25А», в связи с незаконной самовольной реконструкцией принадлежащих ей объектов недвижимости - частей эксплуатируемой кровли в два помещения, повлекшей за собой уменьшение размера общего имущества собственников помещений нежилых зданий в комплексе апартаментов, находящихся по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2) и неисполнением Гридневой Е.В. решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2) от 10 января 2021 г. (т. 1 л.д. 68-76, 77-83).

Согласно части 1 статьи 44, части 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа

голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

Согласно части 1 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Поскольку положения главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливая критерии, которым должно соответствовать решение общего собрания, не разграничивают основания признания недействительным решения, в связи с этим, в части, не урегулированной жилищным законодательством, или в части, конкретизирующей положения жилищного законодательства, к спорным правоотношениям применяются положения главы 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

При этом действует общая презумпция «оспоримости» решения собрания: недействительное решение собрания всегда оспоримо, если из закона не следует, что оно ничтожно (пункт 107 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Перечень оснований ничтожности решения собрания, указанных в статье 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации является исчерпывающим, в частности, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; 2) принято при отсутствии необходимого кворума; 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

В соответствии со статьей 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

1) допущено существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников общества, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;

2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

3) допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования;

4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено последующим решением собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в заседании или заочном голосовании либо голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

В силу пункта 3 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации проведение заседания участников гражданско-правового сообщества и результаты голосования на заседании, а также результаты заочного голосования подтверждаются протоколом. Протокол составляется в письменной форме, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств (абзац второй пункта 1 статьи 160), и подписывается в случае проведения заседания председательствующим на заседании и секретарем заседания, а в случае принятия решения в результате заочного голосования - лицами, проводившими подсчет голосов или зафиксировавшими результат подсчета голосов. Настоящим Кодексом, законом, единогласным решением участников гражданско-правового сообщества или уставом юридического лица может быть предусмотрен иной способ подтверждения проведения заседания участников гражданско-правового сообщества и результатов голосования на заседании, а также результатов заочного голосования.

В протоколе должны быть указаны: 1) дата и время проведения заседания, место проведения заседания и (или) способ дистанционного участия членов гражданского-правового сообщества в заседании, а в случаях заочного голосования - дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданского-правового сообщества, и способ отправки этих документов; 2) сведения о лицах, принявших участие в заседании, и (или) о лицах, направивших документы, содержащие сведения о голосовании; 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов, если подсчет голосов был поручен определенным лицам; 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол; 6) сведения о ходе проведения заседания или о ходе голосования, если участник гражданского-правового сообщества требует их внести в протокол; 7) сведения о лицах, подписавших протокол (пункт 4 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно абз. 9 п. 4 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор», протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

Как разъяснено в п. 108 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» к нарушениям порядка принятия решения, в том числе могут быть отнесены нарушения, касающиеся созыва, подготовки, проведения собрания, осуществления процедуры голосования (подпункт 1 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, Рыкова Е.А., как секретарь общего собрания и член счетной комиссии не участвовала в составлении протокола общего собрания от 30 января 2023 года, также его не подписывала.

Стороной ответчика предоставлена копия акта от 30 января 2023 г. № 02/30.01, составленного Лисицкой А.В., Ковригиным И.К., Лавриненко А.С., Руденко Р.В., Швайко И.А. о том, что секретарь общего собрания Рыкова Е.А. отказалась исполнять свои обязанности секретаря и члена счетной комиссии, о чем уведомила письмом от 29 января 2023 г. Данный акт составлен с целью считать общее собрание проведенным и признать протокол общего собрания № 01/26.01-23 без подписи Рыковой Е.А. действительным (т.5 л.д. 158).

Как следует из письма Рыковой Е.А. в адрес председателя ТСН «Отрадная 25А» и членов счетной комиссии, составленного нею акта о

критических нарушениях от 1 февраля 2023 г. протокол общего собрания не был ею подписан, поскольку невозможно установить результат голосования ввиду выявленных нарушений в ходе проведения и подведения итогов общего собрания, среди которых, в том числе следующие: реестр собственников представлен несвоевременно, без подтверждения прав собственности; повестка собрания и текст бюллетеня, порядок проведения собрания не были представлены для публичного обсуждения, нигде не рассматривались и не были утверждены правлением ТСН; председателем не был представлен на проверку сводный файл Excel, в котором подводились итоговые расчёты голосования; согласно проекту протокола общего собрания все представленные бюллетени признаны действительными, однако часть из них была представлена с нарушениями, не допускающими возможность их учёта при голосовании (нет доверенности, нет адреса и так далее); бюллетени, поступившие после окончания времени голосования в количестве пяти штук, не подтверждены наличием конвертов с почтовым штампом даты их отправления и в нарушение правил были приняты к учёту лично председателем (т. 5 л.д. 154, 156).

Указанные обстоятельства Рыкова Е.А. подтвердила в суде апелляционной инстанции, указав на то, что она не отказывалась от подписания протокола, а высказала письменно свои замечания при подсчете голосов.

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 Гражданского процессуального кодекса РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определен в статье 45 ЖК РФ. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данной доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

На основании ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны, в том числе порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Из анализа указанных норм закона следует, что проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме связано с соблюдением ряда обязательных требований, таких как своевременное и полное уведомление всех собственников о предстоящем собрании, его повестке дня, сведений о времени и месте. Процедура собрания требует участия в нем большинства собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей.

В соответствии со ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно данным протокола № 01/26.01-23 от 30 января 2023 года общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, д. 25 А (корпус 1, корпус 2), проводимого в форме заочного голосования, в комплексе апартаментов имеется 84 собственника, владеющих 3 174 кв.м. нежилых помещений, что составляет 100 % голосов.

Кворум составляет 85,4% от общего числа голосов собственников помещений (признаны действительными для подсчета голосования по вопросам повестки дня 73 шт.).

Согласно данным реестра собственников помещений, представленного ответчиком в материалы дела, общая площадь помещений, принадлежащих собственникам, составляет 3 174,2 кв.м.

Однако реестр собственников содержит недостоверные данные о площади помещений, принадлежащих собственникам из которой производился подсчёт голосов.

Не все собственники, включены в реестр, несмотря на то, что обязанность по ведению реестра непосредственно возлагается в силу п. 3-1 ст. 45 ЖК РФ на ТСЖ.

В реестр собственников помещений, не включен собственник помещений № 54 корпус 1 и № 55 корпус 2 общей площадью 190,90 кв.м. Гриднева Елена Владимировна. Право собственности зарегистрировано за Гридневой Е.В. в ЕГРН на помещение № 54 27.05.2021, на помещение № 55 26.05.2022 года.

Площадь помещения, принадлежащего на праве собственности Раду Н.Н., указанная в реестре 100,4 кв.м., является неправильной, за ней зарегистрировано право собственности на помещение № 53 корпус 1,

7

кадастровый номер 90:25:060201:4064 общей площадью 221,3 кв.м., разница в площадях составляет 120,9 кв.м.

Из этого следует, что общая площадь помещений, принадлежащая собственникам в комплексе апартаментов по адресу г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная 25 А корпус 1, 2 с учетом площади помещений, принадлежащих на праве собственности Гридневой Е.В. и Раду Н.Н. (3174,2+190,90 + 120,9 кв.м.) составляет 3 486,0 кв.м., а не 3 174,2 кв.м. как указано в протоколе общего собрания.

Подлежит исключению из подсчета голосов т.бюллетень Коробейниковой О.В., площадь помещения 72,9 кв.м., так как не подтверждено право собственности на помещения 51, 52 корп. 1

В реестре, представленном в материалы дела собственником помещений 51,52 корп. 1 значится Рябченко В.Е. Всего из подсчета, подлежат исключению голоса собственников площадью 375,0 кв.м.

В протоколе указано, что участие в голосовании приняли собственники помещений владеющие 2 710,5 кв.м.

Необходимое количество голосов для принятия решения от общего числа голосов собственников помещений 3 486,0 кв.м. будет составлять 66,7 %.

Вопросы №№ 5, 6, 7, 8, 12 включенные в повестку дня общего собрания: отчет ревизионной комиссии, об исключении из состава правления, об избрании членами правления, об избрании председателя ТСН «Отрадная 25 А», об увеличении размера вознаграждения председателю ТСН в силу ст.145 ЖК РФ и Устава ТСН «Отрадная 25 А» относятся к компетенции общего собрания членов Товарищества, а не к компетенции общего собрания собственников помещений в пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25А и в силу п.3 ст.181-5 ГК РФ решения, принятые по данным вопросам являются ничтожными.

Из отчёта ревизионной комиссии за период с 01.12.2021 по 30.10.2022 года, членами ревизионной комиссии являются члены правления Метлинов П.М., Шурдукало Р.В., Золотухина И.Г., что является недопустимым и противоречит нормам закона.

Согласно ст.150 ЖК РФ и п.14.1 Устава ТСН «Отрадная 25 А» в состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления. Соответственно решение по данному вопросу помимо того, что не относится к компетенции общего собрания собственников помещений, противоречит основам правопорядка и в силу п.п. 3, 4 ст.181-5 ГК РФ является ничтожным.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных

пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в зависимости от вопроса, поставленного на голосование, предусмотрено три варианта принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме:

- большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом согласно пункту 3 части 5.1 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации решения по каждому вопросу повестки дня выражаются формулировками "за", "против" или "воздержался".

В части 6 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Таким образом, поскольку действующее законодательство содержит требование к тому, что по каждому вопросу повестки дня собственник помещения должен выбрать только один вариант, и решение считается принятым, в зависимости от вопроса, поставленного на голосование, если за вариант "за" проголосовало:

- большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, недопустимо считать решение собрания принятым, если количество голосов участников распределилось среди трех вариантов ("за", "против" или "воздержался") таким образом, что максимальная доля голосов отдана варианту "за", но при этом количество голосов, требуемое для принятия решения, не набрано.

Решение, принятое по 9 вопросу об утверждении сметы доходов и расходов ТСН «Отрадная 25 А» на 2023-2024 года противоречит нормам закона.

Полученные расходы должны распределяться в соответствии с долей каждого собственника в соответствии с требованиями статей 210, 249 Гражданского кодекса РФ, статьями 39 и 37 Жилищного кодекса РФ.

Из протокола общего собрания следует, что собственникам предложено утвердить смету доходов и расходов. При этом собранию была представлена только Смета расходов на содержание ТСН «Отрадная 25-А» без указания доходной части.

В разделе 1 Сметы в расходы на управление включена заработная плата заместителя председателя, указанная должность не предусмотрена Уставом Товарищества, оснований для её включения в Смету представлено не было, вопрос о введении новой должности с собственниками не обсуждался.

В расходы на управление включена заработная плата управляющего. Вопрос об избрании управляющего Товарищества на 2023-2024 год в повестку собрания включён не был и решение об избрании управляющего не принималось.

В смете отдельной строкой от заработной платы указаны отчисления НДФЛ 13 %, однако на основании положений Налогового Кодекса РФ удержание налога из зарплаты производится работодателем - налоговым агентом. Из начисленной заработной платы работодатель как налоговый агент удерживает и оплачивает в бюджет налог на доходы физических лиц.

В раздел 2 Сметы расходы на содержание и обслуживание общего имущества, включены расходы на ГСМ (горюче-смазочные материалы). Однако на балансе Товарищества отсутствуют транспортные средства. Обоснований данного вида расходов не представлено.

Из представленной сметы расходов усматривается, что стоимость обслуживания помещений за один квадратный метр составляет 69,0 руб., что превышает ранее установленный тариф, который составлял 46, 0 рублей за 1 кв.м.

В соответствии с пунктом 2.7 "Рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья", утвержденных Приказом Госстроя РФ от 14.07.1997 № 17-45, расчет размеров платежей домовладельцев производится в следующем порядке: из суммы годовых расходов Товарищества по всем статьям затрат вычитается сумма доходов от внереализационных операций и от прочей хозяйственной деятельности за вычетом налогов по каждому виду деятельности; оставшаяся сумма делится на 12 и умножается на процентную долю участия домовладельца.

Площадь помещения каждого собственника и суммарная площадь помещений в доме являются основными показателями, необходимыми для определения размера обязательных платежей и взносов, однако данные положения закона не были учтены ТСН.

Из оспариваемого протокола следует, что по 11 вопросу было принято решение дать согласие председателю Товарищества на включение ТСН «Отрадная 25 А» соглашений на оказание услуг, в части содержания и (оказание сопутствующих услуг (торговля продуктами питания и напитками, торговля непродовольственными товарами, предоставление в пользование лежаков и пляжных принадлежностей), с третьими лицами.

Необходимое количество голосов для принятия решения по данному вопросу должно составлять не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в доме, что составляет 2 325,2 кв.м. (66,7 % голосов) от общего числа голосов собственников помещений 3 486,0 кв.м. (п. 3.1 ч.2 ст. 44, ч.1 ст.46 ЖК РФ).

Согласно итогам голосования, указанным в протоколе за принятие решения проголосовало 75 % голосов от числа голосов собственников, присутствующих на собрании 2 710,5 кв.м., что составляет 2 032,8 кв.м., что является недостаточным для принятия решения и свидетельствует о непринятии решения по данному вопросу.

По 13 вопросу было принято решение определить в качестве мест хранения пляжных принадлежностей в осенне-зимний период времени (с 01 октября по 01 июня) следующие помещения, расположенные на первых этажах корпусов 1 и 2 комплекса апартаментов: помещения холлов 1 и 2 корп.

Необходимое количество голосов для принятия решения по 13 вопросу должно составлять 2 325,2 кв.м. (66,7 % голосов) от общего числа голосов собственников помещений 3486,0 кв.м.

Согласно протоколу общего собрания №01/26.01-23 от 30.01.2023 года за принятие решения проголосовало 78% голосов от числа голосов собственников, присутствующих на общем собрании 2710,5 кв.м., что составляет 2 114,2 кв.м., при необходимых 2325,2 кв.м.

Таким образом, необходимого количества голосов для принятия решения не было, что свидетельствует о непринятии решения.

По 14 вопросу было принято решение: обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением о выделении в аренду собственникам помещений, земельного участка под комплексом апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул.Отрадная, 25 А (корпус 1, корпус 2); назначить председателя ТСН «Отрадная 25 А», ответственным лицом, уполномоченным обратиться с соответствующими заявлениями в орган местного самоуправления, с правом совершения всех необходимых действий, связанных с исполнением этого поручения.

Необходимое количество голосов для принятия решения по 14 вопросу должно составлять: 2 325, 2 кв.м. (66,7 % голосов) от общего числа голосов собственников помещений 3 486, 0 кв.м.

Согласно протоколу общего собрания № 01/26.01-23 от 30.01.2023 года за принятие решения проголосовало 85% голосов от числа голосов собственников, присутствующих на общем собрании 2 710,5 кв.м., что составляет 2 303,9 кв.м., при необходимых 2 325,2 кв.м.

Необходимого количества голосов для принятия решения не было, что свидетельствует о непринятии решения по указанному вопросу.

По 15 и 16 вопросу было принято решение: обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением о согласовании установки шлагбаума на въезде на территорию ТСН «Отрадная 25 А», а также установить шлагбаум на въезде с муниципальной дороги по ул. Отрадная на территорию ТСН «Отрадная 25 А».

Решение общего собрания об установке ограждающего устройства принимается большинством не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений (п. 2 ст. 287.6 ГК РФ; п. 2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Необходимое количество голосов для принятия решения по 15 и 16 вопросу должен составлять: 2 325,2 кв.м. (66,7 % голосов) от общего числа голосов собственников помещений 3 486,0 кв.м.

Согласно протоколу общего собрания № 01/26.01-23 от 30.01.2023 года за принятие решения проголосовало 93 % голосов от числа голосов собственников, присутствующих на общем собрании 2 710,5 кв.м., что составляет 2 520,8 кв.м. На собрании приняли участие собственники помещений, владеющие 2 335,5 кв.м. 93% голосов собственников от 2 335,5 кв.м. составляет 2 172,02 кв.м., при необходимых 2 325,2 кв.м. и свидетельствует о непринятии решения по указанному вопросу.

Кроме того, решения принятые по вопросам №№ 13, 15, 16 противоречат Федеральному закону № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Правилам противопожарного режима, утверждённых Постановлением Правительства РФ №1479, Федеральному закону № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и в силу п. 4 ст. 181-5 ГК РФ, являются ничтожными.

За принятие решения по 17-му вопросу об установлении величины арендной платы за сдаваемое в аренду недвижимое имущество, относящееся к общему имуществу собственников помещений в комплексе апарт-отелей по ул. Отрадная, 25 А - проголосовало 77% собственников от 2 710,5 кв.м., что составляет 2 087,1 кв.м. при необходимых 2 325,2 кв.м. и свидетельствует о непринятии решения по указанному вопросу.

По 21 вопросу о поручении исполнительным органам Товарищества заключить договор аренды секций, относящихся к общему имуществу собственников помещений в комплексе апарт-отелей проголосовало 81 % голосов собственников от числа присутствующих на собрании 2 710,5 кв.м., что составляет 2 195,5 кв.м., при необходимых 2 325,2 кв.м.

К компетенции собрания не относятся решения, принятые по вопросам № 18, 19, 22.

Принятие решения по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания, свидетельствует о ничтожности решения собрания согласно п. 3 ст. 181-5 ГК РФ.

По 18-му вопросу принято решение установить гражданке Гридневой величину платы за фактическое пользование недвижимым имуществом

(эксплуатируемая кровля), входящим в состав общего имущества собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная 25 А (корпус 1, корпус 2), в размер равном 1500,00 рублей ежемесячно за 1 кв.м. общей площади с момента регистрации налоговым органе ТСН «Отрадное 25 А» от 02 апреля 2020 года.

Под общим имуществом ответчики имеют ввиду, помещения № 54 и № 55, принадлежащие Гридневой на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке. На помещение № 54 право собственности, зарегистрировано 27.05.2021 года, на помещение № 55 от 26.05.2022 года, что подтверждается выписками из ЕГРН, имеющимися в материалах дела.

То же самое касается и 19 вопроса, по которому было принято решение о предоставлении собственнику помещения №53 Раду Н.Н. в бессрочное пользование эксплуатируемую кровлю площадью 75,2 кв.м., а также террасу, площадью 47,81 кв.м., расположенные на 8 этаже здания рекреационного комплекса по адресу: Республика Крым, г. Тэта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, 25 А (корпус 1, корпус 2), при условии внесения указанным собственником на счёт Товарищества единовременного взноса на благоустройство в размере 1000 000,0 рублей.

Указанные помещения площадью 75, 2 кв.м, и площадью 47,81 кв.м, входят в общую площадь помещения № 53 с кадастровым номером 90:25:060201:4064, принадлежащего Раду Н.Н. на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН Раду Н.Н. принадлежит на праве собственности помещение № 53 площадью 221,3 кв.м., а не 100,4 кв.м, как указано в реестре . собственников, представленного ответчиком в материалы дела. Право собственности на помещение №53 зарегистрировано за Раду Н.Н. 26.08.2019 года. Данное помещение не является общим имуществом собственников помещений в здании ул. Отрадная, 25 А.

Общее собрание собственников не правомочно принимать решения об использовании имущества, собственником которого они не являются, тем более предоставлять в пользование собственнику его же имущество за единовременную плату.

Для принятия решения по 20-му вопросу об обращении в уполномоченные органы и об обращении в суд юридического лица ТСН «Отрадная 25 А» в лице его исполнительны органов, решение общего собрания собственников не требуется, поскольку такое право предоставлено ему в силу закона (ст. 48 ГК РФ).

Решение, принятое по 22 вопросу об отказе Гридневой Е.В., в приёме в члены Товарищества собственников недвижимости «Отрадная 25 А не относится к компетенции общего собрания собственников.

Согласно п. 9.4 Устава Товарищества собственников недвижимости «Отрадная 25 А» прием в Товарищество новых членов и исключение из членов Товарищества производится по решению собрания Правления Товарищества.

Согласно п. 12.5 Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

Вопрос о приёме в члены Товарищества и исключении из членов Товарищества не относится к компетенции общего собрания собственников помещений. Данные вопросы в силу 143 ЖК РФ и Устава ТСН «Отрадная 25 А» относятся к компетенции правления Товарищества либо общего собрания членов Товарищества, но не общего собрания собственников помещений комплекса апартаментов, что свидетельствует о ничтожности решения общего собрания, принятого по 22 вопросу.

В связи с установлением указанных нарушений судебная коллегия приходит к выводу о несоответствии проведения общего собрания и принятых на нем результатов требованиям закона.

Довод стороны ответчика о том, что принятые решения подтверждены внеочередным общим собранием по вопросу повестки дня № 5, оформленного протоколом № 02/28.11-23 от 28 ноября 2023 г. (т. 1 л.д. 108-112), правового значения не имеет, так как указанное решение оспаривается в судебном порядке.

Отклоняя заявление ответчиков о применении к заявленным требованиям последствий истечения срока исковой давности, суд исходит из следующего. Согласно пункту 5 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества. В силу части 3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Исходя из вышеуказанных правовых норм, порядок исчисления шестимесячного срока обжалования начинается со дня, когда заявителю стало известно о принятом на общем собрании решении.

Судебная коллегия принимает во внимание, что комплекс апартаментов является нежилым зданием; ввиду чего такой способ уведомления как вывешивание на информационных стендах объявления о принятых решениях на общем собрании не может являться общедоступным для собственников, не проживающих постоянно в здании и находящихся в других городах.

Как следует из пояснений Лебедева А.В., он считал, что результаты проведенного в январе 2023 г. общего собрания не были утверждены, ожидал

проведения нового собрания и только из ответа ТСН «Отрадная 25А» от 26 сентября 2023 г. ему стало известно, что ответчик считает действительными решения, принятые на общем собрании, проведенном в январе 2023 г. (т. 1 л.д. 33). С иском в суд Лебедев А.В. обратился 30 октября 2023 г., то есть в течение шести месяцев со дня, когда ему стало известно о принятых решениях.

Что касается Мухлиной Е.А., то как следует из материалов дела, она не была уведомлена о проведении собрания, в ее адрес бюллетени для голосования не направлялись, что не отрицала в судебном заседании Лисицкая А.В., об оспариваемом собрании и принятых решениях ей стало известно только в конце октября 2023 г. из письменного уведомления Лебедева А.В. о намерении обратиться в суд с иском о признании недействительными решений общего собрания, оформленных протоколом №01/26.01-23 от 30 января 2023 г., с самостоятельными исковыми требованиями Мухлина Е.А. обратилась в суд 9 апреля 2024 г., то есть в течение шести месяцев с момента, когда ей стало известно о принятых решениях.

В адрес Гридневой Е.В. также не направлялись решения общего собрания, изложенные в протоколе № 01/26.01-23 от 30 января 2023 г., в реестр собственников она внесена не была, ее голос при подсчете итогов голосования не учитывался, что подтвердила в судебном заседании Лисицкая А.В., о принятых решениях на общем собрании, проведенном в период с 16 января 2023 г. по 26 января 2023 г., Гридневой Е.В. стало известно из предъявленного к ней искового заявления ТСН «Отрадная 25А» о признании договоров недействительными, признании нежилых помещений объектами самовольного строительства, полученного ею по почте 27 марта 2024 г. С самостоятельными исковыми требованиями Гриднева Е.В. обратилась в суд 20 мая 2024 г., то есть в течение шести месяцев с момента, когда ей стало известно о принятых решениях.

Поскольку допущенное судом первой инстанции нарушение норм процессуального права является безусловным основанием к отмене решения на основании ч. 4 п. 2 ст. 330 ГПК Российской Федерации, судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения с принятием нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Руководствуясь статьями 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия, -

определила:

решение Ялтинского городского суда Республики Крым от 23 сентября 2024 года, отменить, принять по делу новое решение, которым исковые требования Лебедева Андрея Викторовича, Мухлиной Елены Анатольевны, Гридневой Елены Владимировны, удовлетворить частично.

Признать недействительными решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, д. 25А (корпус 1, корпус 2), принятые по вопросам

№№ 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 и оформленные протоколом № 01/26.01-23 от 30 января 2023 г.

В удовлетворении остальной части исковых требований, отказать.

На апелляционное определение может быть подана кассационная жалоба в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции через суд первой инстанции в течение трех месяцев, который исчисляется со дня изготовления мотивированного апелляционного определения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 26 ноября 2025 года.

Председательствующий, судья

Судьи



Судья _____ Н.С.Хмарук
Судья _____ Н.С.Хмарук
Судья _____ Н.С.Хмарук
Судья _____ Н.С.Хмарук

Секретарь: _____ А.В. Ходак
Секретарь: _____ А.В. Ходак
Секретарь: _____ А.В. Ходак

Оригинал настоящего акта подшит в материалы дела № 2-1508/2024 и находится в производстве Ялтинского городского суда

