

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

23 марта 2026 года

г. Ялта

Ялтинский городской суд Республики Крым в составе председательствующего судьи Дацюка В.П., при секретаре Мережко А.А.,

с участием представителя истца Гридневой Е.В., третьего лица Рыковой Е.А. Волошиной И.А., ответчиков Лисицкой А.В., Беляева Д.С., Любарской О.Н., Ковригина И.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Лебедева Андрея Викторовича, Гридневой Елены Владимировны, третьего лица с самостоятельными требованиями Рыковой Евгении Алексеевны к Товариществу собственников недвижимости «Отрадная 25А», Лисицкой Алле Валентиновне, Ковригину Ивану Кузьмичу, Лавриненко Александре Сергеевне, Любарской Ольге Николаевне, Беляеву Денису Сергеевичу о признании недействительными решений общего собрания собственников недвижимости,

третье лица, не заявляющие требований на предмет спора: Лысак Александр Дмитриевич, Инспекция по жилищному надзору Республики Крым, Метлинов Петр Михайлович, Шурдукало Роман Вячеславович, Пучков Юрий Игоревич, Золотухина Инна Георгиевна, Радун Наталья Николаевна, администрация города Ялты Республики Крым, Ильин Сергей Васильевич, Департамент по вопросам жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ялты Республики Крым, Межрегиональное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Крым и городу федерального значения Севастополю, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №8 по Республике Крым (Обособленное подразделение №3 Управления Федеральной налоговой службы по Республике Крым г. Ялта),

УСТАНОВИЛ:

Лебедев А.В. 23 января 2024 года обратился в Ялтинский городской суд Республики Крым с настоящим исковым заявлением, в котором просил:

- 1) признать недействительными решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корп. 1,2, оформленные протоколом общего собрания собственников от 28 ноября 2023 года №02/28.11-23;
- 2) признать недействительным указанный протокол общего собрания собственников помещений.

Требования мотивированы тем, что в комплексе апартаментов, расположенном по адресу: 298654, Республика Крым, город Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, дом 25А, корпус 1, 2, образовано Товарищество собственников недвижимости «Отрадная 25А». Товарищество создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными нормативными актами, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения, согласно п. 1.1 Устава Товарищества (копия прилагается - Приложение №1). Согласно п. 4.7 Устава Товарищества, Товарищество обязано обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ. Согласно п. 12.8 Устава Товарищества, порядок проведения Общего собрания членов Товарищества регулируется положениями статей 45-48 Жилищного кодекса РФ.

Согласно Сообщению от 07.11.2023 г. в Комплексе апартаментов было запланировано проведение внеочередного общего собрания собственников помещений. Результаты данного общего собрания собственников помещений оформлены Протоколом №02/28.11-23 от 28.11.2023 г. В Сообщении от 07.11.2023 г., разосланном Председателем Правления Товарищества Лисицкой Аллой Валентиновной указано, что инициатором собрания является Правление Товарищества. Однако, на 2023 г. Правление не было избрано в установленном законодательством РФ порядке. В данном случае надлежащим Ответчиком по иску является Председатель Правления Товарищества - Лисицкая Алла Валентиновна, поскольку она является фактическим инициатором собрания.

Указанные в Протоколе Решения являются недействительными в силу существенных нарушений порядка созыва, подготовки и проведения собрания, нарушают права собственников, по следующим основаниям: в Протоколе, который был направлен собственникам помещений Ответчиком 06 декабря 2023 г., отсутствуют подписи председателя собрания, секретаря собрания

и счетной комиссии. В протоколе сообщается о 83 собственниках, однако согласно приложению №1 к Протоколу их только 82. Разница составляет 1 человек, что указывает на недостоверность данных. В протоколе указано общее количество голосов собственников, принявших участие в голосовании равное 2336,8, однако согласно приложению №3 к Протоколу их всего 2293,6. Разница составляет 43,2 голоса (43,2 метра). Протокол не содержит информации о приобщении к нему в качестве приложения бюллетеней голосовавших. Не все собственники помещений были оповещены о проведении собрания, так как: в акте №3 от 07.11.2023 г. указано, что 07.11.2023 г. уведомление о проведении внеочередного общего собрания помещений в Комплексе апартаментов на информационных стендах 1 этажа в холлах 1 и 2 корпусов, на входной двери офиса и в информационной группе Вайбер по одному экземпляру. Также указано, что есть фотоснимки в количестве 4 шт. Однако, к Протоколу приложен только 1 фотоснимок, на котором невозможно разобрать, какие листы размещены на стенде. Размещение уведомления в информационной группе Вайбер не может быть признано надлежащим уведомлением собственников, поскольку в Товариществе отсутствует информационная группа в Вайбер, доступ к которой есть у каждого собственника в Комплексе апартаментов.

В Протоколе на странице 2 указано, что количество собранных бланков решений 58 шт., что составляет 73,62% от общего числа голосов собственников помещений, признаны действительными для подсчета результатов голосования 57 шт., что составляет 72,47% от общего числа голосов собственников помещений. При этом далее указано: по 1 вопросу «ЗА» проголосовало 93% от общего числа голосов собственников, по 2 вопросу «ЗА» проголосовало 92% от общего числа голосов собственников, по 3 вопросу «ЗА» проголосовало 89% от общего числа голосов собственников, по 4 вопросу «ЗА» проголосовало 87% от общего числа голосов собственников, по 5 вопросу «ЗА» проголосовало 77% от общего числа голосов собственников, по 6 вопросу «ЗА» проголосовало 65% от общего числа голосов собственников, по 7 вопросу «ЗА» проголосовало 72% от общего числа голосов собственников, по 8 вопросу «ЗА» проголосовало 64% от общего числа голосов собственников, по 9 вопросу «ЗА» проголосовало 55% от общего числа голосов собственников. Согласно формулировкам, использованным в Протоколе, можно сделать вывод о том, что по всем вопросам, вынесенным на голосование, число проголосовавших «ЗА» не может превышать 72,47% от общего числа голосов собственников, т.е. протокол составлен с нарушениями. Кроме того, на 1 стр. Протокола указано, что приняли участие в голосовании собственники помещений в комплексе апартаментов согласно Приложения №1 к протоколу - список лиц, принявших участие в голосовании. В данном списке указаны предположительно все собственники помещений. Указание на то, что в приложении №1 перечислены лица, принявшие участие в голосовании, противоречит здравой логике и говорит о том, что Протокол составлен с нарушениями. На 2 стр. Протокола указано, что в очной части голосования, согласно Приложения №3, приняли участие 21 собственник. В Протоколе, который был разослан собственникам помещений, есть два Приложения №3. В одном «Приложении №3» указан список из 21 собственника, присутствующих на очной части собрания. А на втором «Приложении №3» представлен другой список собственников помещений. Пояснений для этого списка предоставлено не было, что также говорит о некорректных данных в Протоколе.

На голосование вынесен вопрос №5: Подтверждение решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов, проведенного в заочной форме в период с 16.01.2023 г. по 26.01.2023 г. (протокол ОСС №01/26.01-23 от 30.01.2023 г.). Однако решение собрания может быть подтверждено только последующим решением собрания, принятым в установленном законодательством порядке. В данном случае Ответчик предлагает подтвердить решения общего собрания, оформленные Протоколом от 30.01.2023 г., в рамках которого для голосования были предоставлены вопросы, противоречащие законодательству РФ и Уставу Товарищества (по данному вопросу в производстве Ялтинского районного суда находится дело №2-1508/2024). На голосование вынесен вопрос №8: Исключение из членов ТСН «Отрадная 25А» за отказ от оплаты коммунальных платежей, взносов на содержание общего имущества и систематическое противодействие деятельности органов управления Товарищества, Рыкову Е.А., Лебедева А.В., Лысака А.Д. Вынесение на голосование данного вопроса нарушает законные права, поскольку основано на недостоверной информации со стороны Председателя Правления Товарищества. Ответчик не указывает в чем конкретно заключается систематическое противодействие деятельности органов управления Товарищества. Отказ от оплаты коммунальных платежей также является выдуманной Ответчиком причиной для исключения из членов Товарищества, поскольку Ответчик в 2023 г. самовольно увеличила тариф по оплате за содержание общего имущества и присылает членам Товарищества квитанции с ошибочными данными (по данному вопросу в производстве Ялтинского районного суда находится дело №2-1508/2024). На голосование вынесен вопрос №7: Утвердить смету доходов и расходов ТСН «Отрадная 25А» на 2021-2022 годы, отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН

«Отрадная 25А» на 2021-2022 годы и согласовать доходы, полученные Товариществом в 2021-2022 годах и расходы Товарищества в 2021-2022 годах, фактически произведенные Правлением Товарищества. Данный вопрос противоречит ГК РФ, ЖК РФ и иным нормам российского законодательства. На период 2021-2022 годы Правление Товарищества не было избрано общим собранием собственников. Все расходы произведены без утвержденных общим собранием собственников смет единократно Лисицкой А.В. Вынесение на голосование вопроса об утверждении сметы расходов и доходов задним числом является незаконным. Кроме того, никаких отчетов об исполнении сметы доходов и расходов на 2021-2022 представлено для ознакомления перед голосованием не было. Также не было представлено сведений о доходах, полученных Товариществом в 2021-2022 г.г. и расходах Товарищества в 2021- 2022 годах, фактически произведенных Правлением Товарищества.

Следует учитывать и то, что смета, представленная для утверждения за прошлый период 2021-2022 г.г. составлена с многочисленными нарушениями, предоставлена для утверждения на общем собрании собственников без предварительного публичного обсуждения, без экономического обоснования, а именно: 1) Смета, т. е. объем (размер) предполагаемых доходов и расходов разрабатывается, принимается (утверждается) на конкретный и обязательно будущий период времени. Ответчик же предложила собственникам задним числом поучаствовать в незаконном оформлении тех расходов, которые фактически уже были произведены незаконно и самовольно Ответчиком в прошлый период. 2) В соответствии с п.п. 1.1., 2 ч. 3 ст. 150 ревизионная комиссия товарищества собственников жилья представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. Смета как приложение к Уведомлению о проведении собрания была направлена без предоставления информации об ее утверждении Правлением Товарищества, а также без Заключения ревизионной комиссии. 3) Для утверждения собственникам предлагалась «Смета доходов и расходов», без указания доходной части, только «Расходы». 4) Согласно Смете, был увеличен размер вознаграждения Председателя Товарищества. В смете на 2020 г. заработная плата Председателя Товарищества составляла 15 000 руб., в представленной смете на 2022 г.г. заработная плата указана в размере 34 483 руб. Данный вопрос публично не обсуждался с членами Товарищества и не представлено причин для данного увеличения, что необоснованно завышает затраты по смете. При этом согласно и. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, пп. 13 и. 12.3 Устава Товарищества определение размера вознаграждения Председателя Правления Товарищества является компетенцией Общего собрания членов Товарищества. Следовательно, Ответчик самовольно без утверждения соответствующего вопроса Общим собранием членов Товарищества в течение двух лет выплачивала себе вознаграждение в завышенном размере. 5) В Смете указана строка расходов - ГСМ (горюче-смазочные материалы). Однако на балансе у Товарищества отсутствуют транспортные средства. Обоснования целей, на которые уходит ежемесячный расход денежных средств на ГСМ Ответчиком не представлено. 6) В Смете указаны расходы на заработную плату Заместителя председателя. Данная должность отсутствует в Уставе Товарищества, обоснований для ее включения в Смету представлено не было. Данный вопрос с членами Товарищества не обсуждался. 7) В Смете указано, что доходы от коммерческой деятельности были направлены на расходы на содержание пляжа. При этом согласно п. 7 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, пп. 6 п. 12.3 Устава Товарищества определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества относится к компетенции Общего собрания членов Товарищества. Таким образом, Ответчик без утверждения направления использования доходов Товарищества самовольно в период 2021-2022 гг. производила растрату денежных средств Товарищества. 8) В Смете указаны расходы на заработную плату мед. работника, матроса-спасателя (2 сотрудника), ответственный по объекту водопользования (пляжам). Данные выплаты не относятся к содержанию дома и самовольно и незаконно включены в расходы Товарищества. Таким образом, ст. 148 ЖК РФ устанавливает обязанности Правления товарищества собственников жилья по составлению сметы доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения. Приведенными выше положениями закона установлена обязанность Ответчика четко составлять смету, не нарушая права собственников в Комплексе апартаментов, учитывать все поступающие средства. Вынесение на голосование представленной Ответчиком Сметы доходов и расходов на 2021-2022 гг. с перечисленными критическими нарушениями противоречит нормам законодательства РФ.

Согласно бюллетеню (Приложение №5), Истец голосовал против принятия указанных решений. В соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием

собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего кодекса, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Также в последующем Рыкова Е.А. привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования, просит признать недействительными решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартamentов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корп. 1, 2, оформленные протоколом общего собрания собственников от 28 ноября 2023 года №02/28.11-23.

Свои требования мотивирует тем, что согласно данным протокола №02/28.11-23 от 28.11.2023 года общего собрания собственников помещений в комплексе апартamentов имеется 83 собственника, владеющих 3174 кв.м, нежилых помещений, что составляет 100% голосов. Общее количество голосов собственников, принявших участие в голосовании составляет 2336,8 кв.м. Количество голосов собственников, представивших решения по вопросам повестки дня составляет 73,62%. ($2336,8 \text{ кв.м.} / 3174 \text{ кв.м.} \times 100 = 73,62\%$). Признаны недействительным для подсчёта результатов голосования по вопросу повестки дня 1 шт., что составляет 1,15 % от общего числа голосов собственников помещений. Признаны действительными для подсчёта результатов голосования по вопросу повестки дня 57 шт. бланков, что составляет 72,47 % от общего числа голосов собственников помещений. Кворум имеется. Однако расчёт кворума изначально произведён неправильно. Общая площадь помещений принадлежащих собственникам, указанная в протоколе общего собрания №02/28.11-23 от 28.11.2023 года составляет 3174 кв.м., что не соответствует действительности. В реестр собственников помещений, не включен собственник помещения №54 корпус 1, общей площадью 87,0 кв.м, кадастровый номер 90:25:060201:4444 и помещения № 55 корпус 2 общей площадью 103,9 кв.м., кадастровый номер 90:25:060201:4467 Гриднева Елена Владимировна. Общая площадь указанных помещений составляет 190,90 кв.м. Площадь помещения, принадлежащего на праве собственности Радуге Н.Н., указанная в реестре 100,4 кв.м., является недостоверной, за ней зарегистрировано право собственности на - помещение №53 корпус 1, кадастровый номер 90:25:060201:4064 общей площадью 221,3 кв.м., разница в площадях составляет 120,9 кв.м. Отсюда следует, что общая площадь помещений, принадлежащая собственникам в комплексе апартamentов по адресу г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная 25 А корпус 1,2 с учётом площади помещений, принадлежащих на праве собственности Гридневой Е.В. и Радуге Н.Н., составляет 3486,0 кв.м. ($3174,2 + 190,90 + 120,9 = 3486,0 \text{ кв.м.}$). Соответственно изначально кворум, был рассчитан неправильно, и данные в протоколе об итогах голосования, являются недостоверными. Исходя из представленных данных следует, что площадь помещений, принадлежащих собственникам составляет 3486,0 кв.м. В собрании, приняли участие собственники помещений, (за вычетом недействительного бюллетеня, что составляет 47,61 кв.м.) собственники помещений владеющих 2289,19 кв.м. ($2336,8 - 47,61 = 2289,19 \text{ кв.м.}$). Кворум составляет: 65,67 % ($2289,19 / 3486,0 \times 100 = 65,67\%$) от общего количества голосов собственников апартamentов. Кворум для проведения собрания и принятия решений по вопросам № 1,2, 3,4 указанных в протоколе собрания был, так как для принятия решений по данным вопросам необходимо более 50% голосов от числа присутствующих на собрании. Однако решение, принятое по 5-му вопросу повестки дня о подтверждении в полном объёме решения общего собрания собственников помещений, проведённого в заочной форме в период с 16.01.23 по 26.01.23 г. (протокол ОСС №01/26-23 от 30.01.23 г.) является ничтожным, в связи с чем подтвердить ничтожное решение собрания последующим решением нельзя. Решение по 6-му вопросу повестки дня оспариваемого собрания от 28.11.2023 года об установлении с 01.01.2021 года величины платы за фактическое пользование недвижимым имуществом, входящим в состав общего имущества, то есть установление платы за предыдущий период времени противоречит основам правопорядка и нравственности и является незаконным. Решение по 7-му вопросу оспариваемого собрания от 28.11.2023 года об утверждении сметы доходов и расхода ТСН «Отрадная 25 А» на 2021-2022 года, отчёт об исполнении сметы противоречит нормам ГК РФ, ЖК РФ. Смета доходов и расходов согласно требованиям ст. 148 ЖК РФ составляется на соответствующий год, то есть на будущий период времени, а не за предыдущий период. Ревизионная комиссия в соответствии с требованиями ст.150 ЖК РФ представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности товарищества и заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. То есть смета доходов и расходов не может устанавливаться произвольно за предыдущие года. Решение по 8-му вопросу об исключении из членов ТСН «Отрадная 25А» за отказ от оплаты коммунальных платежей, взносов на содержание общего имущества и систематическое противодействие деятельности органов

управления Товарищества граждан Рыкову Е.А., Лебедева А.В., Лысака А.Д. нарушает права, основано на недостоверной информации и противоречит нормам закона. Согласно ст.143 ЖК РФ членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества; с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме. Возможность установления уставом ТСЖ дополнительных оснований для прекращения членства в товариществе действующим законодательством не предусмотрена.

В дальнейшем Гриднева Е.В. присоединилась к иску Лебедева А.В. с теми же требованиями, мотивируя теми же обстоятельствами, что Лебедев А.В. и Рыкова Е.А.

В судебном заседании представитель Гридневой Е.В. и Рыковой Е.А. Волошина И.А. искивые требования поддержала, просила удовлетворить по изложенным основаниям. При этом пояснила, что процедурные вопросы относительно избрания секретаря собрания, председателя собрания, счетной комиссии, а равно и вопросы избрания ревизионной комиссии истцами в целом не оспариваются, поскольку не нарушают их прав.

В судебном заседании ответчики Лисицкая Е.А., являющаяся также законным представителем ТСН «Отрадная 25А», Беляев Д.С., Ковригин И.К., Любарская О.Н. возражали против удовлетворения искивых требований, поскольку законных оснований к тому не имеется.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Представитель третьего лица Ильина С.В. в порядке ст. 50 ГПК РФ адвокат Фунтиков Д.Г. просил искивые требования оставить без удовлетворения.

Лебедевым А.В. ранее подавалось заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, требования поддерживал.

Под надлежащим извещением судом принимается возвращение почтовой корреспонденции за истечением срока хранения, вручение извещения представителю стороны (ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст. 113, 117 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Информации о дате и месте рассмотрения дела была своевременно размещена на официальном сайте Ялтинского городского суда Республики Крым в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с положениями ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела и представленные доказательства, оценив эти доказательства с учетом требований закона об их допустимости, относимости и достоверности как в отдельности, так и их взаимной связи в совокупности, а установленные судом обстоятельства с учетом характера правоотношений сторон и их значимости для правильного разрешения спора, суд приходит к следующему.

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 гражданско-правового сообщества в заседании, а в случаях заочного голосования – дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-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 гражданско-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).

Установлено, что Лебедев А.В. является собственником нежилого помещения площадью 19,4 кв.м. с кадастровым номером 90:25:060201:4084, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус №2, помещение 18.

Он же является собственником нежилого помещения площадью 19,6 кв.м. с кадастровым номером 90:25:060201:4085, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус №2, помещение 19.

Рыкова Е.А. является собственником нежилого помещения площадью 52,6 кв.м. по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус №2, помещение 16, кадастровый номер 90:25:060201:4070.

Гриднева Е.В. является собственником нежилого помещения №54 площадью 87 кв.м. с кадастровым номером 90:25:060201:4444 по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус №1.

Она же является собственником нежилого помещения №55 площадью 103,9 кв.м. по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус №2, кадастровый номер 90:25:060201:4467.

Для управления комплексом апартаментов, расположенных по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус №1 и корпус №2, образовано Товарищество собственников недвижимости «Отрадная 25А».

В период с 18 ноября 2023 года по 28 ноября 2023 года состоялось внеочередное общее собрание собственников помещений в комплексе апартаментов, расположенных по адресу:

Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус №1 и корпус №2, по результатам которого составлен протокол №02/28.11-23.

Согласно п.п. 12.6-12.8 устава Товарищества уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается органом (лицом), по инициативе которого созывается Общее собрание, в общедоступных местах Комплекса: на досках объявлений Комплекса и рассылкой сообщений одним из способов - по мобильной связи, по мессенжерам, на электронные (почтовые) адреса собственникам, на указанные ими в реестре членов (собственников), мобильные номера, контакты, аккаунты, Уведомление размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

На порядок проведения Общего собрания членов Товарищества распространяются положения статей 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что уведомление о проведении общего собрания было размещены на доске объявлений ТСН (комплекса апартаментов, о чем представлены фотографии размещения), то есть в предусмотренном уставом способе. Также из материалов дела следует, что копия уведомления направляла по электронной почте членам ТСН (л.д. 107, т. 3).

Согласно данному протоколу собрание проведено в очно-заочной форме. Голосование по бюллетеням.

Инициатор собрания – Правление ТСН «Отрадное 25А».

Дата и время составления протокола и подведение итогов общего собрания – 28 ноября 2023 года в 12 часов 00 минут.

Дата проведения общего собрания – 18-28 ноября 2023 года.

Согласно протоколу в комплексе апартаментов имеется 83 собственника, владеющих 3174 кв.м. нежилых помещений, что составляет 100% голосов. Общее количество голосов – 3174.

Общая площадь здания 3756,2 кв.м.

В собрании приняли участие собственники 2336,8 кв.м.

В очной части собрания приняли участие 21 собственник помещений.

Поступили решения от 58 собственников, владеющих 2336,8 кв.м., действительными признаны 57 бюллетеней, поскольку 1 поступил после окончания голосования.

Количество голосов собственников, принявших участие, составляет 73,62%.

Вместе с тем, данный подсчет очевидно не является корректным, поскольку в случае поступления бюллетеня после окончания голосования, такое лицо не может считаться принявшим участие в голосовании.

ТСН указано, что недействительным признан бюллетень с количеством голосов 43,2 кв.м., указано, что без этого бюллетеня количество голосов принявших участие составило 2300,3 кв.м., что составляет 72,47%.

Вместе с тем, данный расчет также осуществлен некорректно, поскольку $2336,8 - 43,2 = 2293,6$, что составляет 72,26% из площади, указанной истцом, $(2293,6 / 3174)$.

Относительно площади, расчета голосов судом также будет указано дополнительно ниже.

Повестка дня общего собрания и результаты голосования:

1. Избрание председателя общего собрания: Лисицкая Алла Валентиновна.

За – 93%, 2142 голоса. Против – 7%, 159 голосов. Воздержался – 0%.

2. Избрание секретаря общего собрания: Ковригин Иван Кузьмич.

За – 92%, 2110 голосов. Против – 7%, 159 голосов. Воздержался – 1%, 32 голоса.

3. Избрание счетной комиссии общего собрания: Любарская О.Н., Лавриненко А.С.,

Беляев Д.С.

За – 89%, 2051 голос. Против – 7%, 159 голосов. Воздержался – 4%, 91 голос.

4. Избрание ревизионной комиссии ТСН «Отрадная 25А» в составе: Ильин С.В.,

Ковригин И.К., Любарская О.Н.

За – 87%, 2007 голосов. Против – 9%, 203 голоса. Воздержался – 4%, 91 голос.

5. Подтверждение решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу : Республика Крым, г. Ялта, пгт Отрадное, ул. Отрадная, дом 25А (корпус 1, корпус 2) проведенного в заочной форме в период с 16.01.23 г. по 26.01.23 г. (протокол ОСС № 01/26.01-23 от 30.01.23 г.).

За – 77%, 1769 голосов. Против – 22%, 512 голосов. Воздержался – 1%, 20 голосов.

6. Установить с 01 января 2021 года величину платы за фактическое пользование недвижимым имуществом, 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 1500,00 рублей ежемесячно за 1 кв. метр общей площади.

За –65%, 1494 голоса. Против – 26%, 597 голосов. Воздержался – 9%, 210 голосов.

7. Утвердить смету доходов и расходов ТСН «Отрадная 25А» на 2021-2022 годы, отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «Отрадная 25А» на 2021-2022 годы и согласовать доходы, полученные Товариществом в 2021-2022 годах и расходы Товарищества в 2021-2022 годах, фактически произведенные по данной смете Правлением Товарищества.

За –72%, 1658 голосов. Против – 22%, 512 голосов. Воздержался –6%, 130 голосов.

8. Исключение из членов ТСН «Отрадная 25А», за отказ от оплаты коммунальных платежей, взносов на содержание общего имущества и систематическое противодействие деятельности органов управления Товарищества, нижеследующих граждан: Рыкову Е.А.; Лебедева А.В.; Лысака А.Д.

За –64%, 1483 голоса. Против – 27%, 624 голоса. Воздержался – 8%, 193 голоса.

9. Установление размера пени (неустойки) в сумме 0,1 % за каждый день просрочки платежа, за просрочку оплаты платежей за содержание общего имущества собственников помещений, целевых и членских взносов.

За –55%, 1279 голосов. Против – 36%, 824 голоса. Воздержался – 9%, 198 голосов.

Указано, что протокол составлен в двух идентичных экземплярах 1 декабря 2023 года и хранится в офисе ТСН «Отрадная 25А» по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус 2, офис 1.

Судом также установлено, что в производстве Ялтинского городского суда Республики Крым находилось гражданское дело №2-1508/2024 года 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 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, Радун Наталья Николаевна.

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 апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А (корпус 1, корпус 2), от 30 января 2023 г. об утверждении сметы расходов и доходов ТСН «Отрадная 25А» на 2023-2024 гг.; признать недействительным протокол общего собрания № 01/26.01-23 от 30 января 2023 г.; 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 апартментов по указанному адресу по оплате коммунальных услуг за июль 2023 г.

Мухлина Е.А. и Гриднева Е.В. присоединились к иску Лебедева А.В. в порядке, установленном статьей 42 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), 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 апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Отрадное, д. 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 г.

Требования мотивированы тем, что 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 апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А, корпус 1, 2, в форме заочного голосования. Решения собрания изложены в протоколе № 01/26.01-23 от 30 января 2023 г., 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 членами счетной комиссии Рыковой Е.А. отсутствует. Лебедев А.В., Мухлина Е.А. и Гриднева Е.В., являющиеся собственниками помещений в указанном комплексе апартментов, 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, противоречием основам правопорядка.

Решением Ялтинского городского суда Республики Крым от 23 сентября 2024 года исковые требования Лебедева Андрея Викторовича удовлетворены частично. Удовлетворены самостоятельные исковые требования Мухлиной Елены Анатольевны и Гридневой Елены Владимировны.

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

Апелляционным определением Верховного Суда Республики Крым от 26 ноября 2025 года названное решение от 23 сентября 2024 года отменено, принято новое, которым исковые требования Лебедева Андрея Викторовича, Мухлиной Елены Анатольевны и Гридневой Елены Владимировны – удовлетворены частично.

Признаны 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, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 и оформленные протоколом № 01/26.01-23 от 30 января 2023 г.

В кассационном порядке апелляционное определение не обжаловалось.

Судом при рассмотрении указанного дела было установлено, что 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 2 5 А» 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 Радю 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, 2 5 А») 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, относящемуся к общему имуществу собственников помещений в комплексе апартментов 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 апартментов, 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 апартментов, 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 апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Отрадное, ул. Отрадная, 25А (корпус 1, корпус 2) от 10 января 2021 г.

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.

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 нею 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 файла 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.

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

Согласно данным протокола № 01/26.01-23 от 30 января 2023 года общего собрания собственников помещений в комплексе апартментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, д. 25 А (корпус 1, корпус 2), проводимого в форме заочного голосования, в комплексе апартментов 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, 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 апартментов 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. (3 174,2+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 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.

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".

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 1и 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, утвержденных 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 апартаментов по ул. Отрадная, 25 А - проголосовало 77% собственников от 2 710,5 кв.м., что составляет 2087,1 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 апартаментов проголосовало 81 % голосов собственников от числа присутствующих собрании 2710,5 кв.м., что составляет 2195,5 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 Радуге 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. Тэга, 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 Радуге Н.Н. на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН Радуге 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 Радуге 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 25А» в лице его исполнительных 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 приеме в члены Товарищества собственников недвижимости «Отрадная 25А» не относится к компетенции общего собрания собственников.

Согласно п. 9.4 Устава Товарищества собственников недвижимости «Отрадная 25А» 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 приеме 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 пришла 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), отклонены, поскольку правового значения не имеют, так как указанное решение оспаривается в судебном порядке.

Отклоняя заявление ответчиков о применении к заявленным требованиям последствий истечения срока исковой давности, суд исходил 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.

Судебной коллегией указано, что комплекс апартаментов является нежилым зданием, ввиду чего такой способ уведомления как вывешивание на информационных стендах объявлений 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.

В силу части 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Как разъяснено в пункте 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года N 23 "О судебном решении", обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному гражданскому делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица. Такое же значение имеют для суда, рассматривающего гражданское дело, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда (часть 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Под судебным постановлением, указанным в части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, понимается любое судебное постановление, которое согласно части 1 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации принимает суд (судебный приказ, решение суда, определение суда).

Согласно правовой позиции, содержащейся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2011 года N 30-П, признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если они имеют значение для разрешения данного дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности.

Таким образом, вступившим в законную силу судебным актом установлено, что при расчете кворума для принятия решений в настоящем случае должна учитываться площадь помещений, находящихся в собственности, как 3486 кв.м., в связи с чем 2/3 голосов составляло бы 2325,2 кв.м., а равно установлена и недействительность ряда решений общего собрания

собственников помещений в комплексе апартаментов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, д. 25А (корпус 1, корпус 2), принятых по вопросам №№ 5, 6, 7, 8, 9, И, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 и оформленных протоколом № 01/26.01-23 от 30 января 2023 г., в связи с чем таковые не могли быть подтверждены уже в рамках оспариваемого в настоящем случае собрания по тем же мотивам.

Таким образом, является очевидным, что решение по вопросу №5 оспариваемого в настоящем деле собрания является недействительным.

В части вопроса №6 суд исходит из приведенных выше положений, учитывает, что в силу положений ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решение должно было быть принято не менее, чем двумя третями голосов собственников помещений – 2325,2 и 3486,0 кв.м. соответственно, в то время как в собрании всего приняло участие 2293,6 кв.м., а «За» по вопросу №6 проголосовало и вовсе 1494 голоса, что составляет даже менее 50% от всего количества голосов собственников помещений.

В части сметы доходов и расходов ТСН «Отрадная 25А» на 2021-2022 годы, отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «Отрадная 25А» на 2021-2022 годы и согласовании доходов, полученных Товариществом в 2021-2022 годах и расходы Товарищества в 2021-2022 годах, фактически произведенные по данной смете Правлением Товарищества (п. 7 собрания), суд также исходит из приведенных выше обстоятельств, положений закона, а также учитывает, что смета доходов и расходов - утвержденный соответствующим органом план доходов и расходов распорядителя (главного распорядителя) средств. Данная смета утверждается на предстоящий календарный год и не может быть утверждена за предыдущий период. Кроме того, в смету включены вопросы содержания пляжа, который не находился на тот момент в пользовании ТСН (собственников помещений), вопрос о таковом на общем собрании не решался, а потому не мог быть без такого решения собственников включен в смету.

По вопросу №8 суд также исходит из того, что согласно п. 11.2 устава ТСН член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном действующим законодательством, или исключен из членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества.

Вместе с тем, в настоящем случае решение принято не общим собранием членов ТСН, а общим собранием собственников помещений.

В свою очередь данное решение, как установлено судом, принималось в связи с тем, что Рыкова Е.А.; Лебедева А.В.; Лысак А.Д. не уплачивают в полном объеме необходимые взносы и не вносят оплату за содержание жилого помещения.

В тоже время, как установлено судом, между названными лицами и ТСН имеется спор относительно законности ряда начислений, спор по вопросу размера задолженности.

В свою очередь такие споры для разрешения в судебном порядке ТСН не инициированы.

Также, надлежит учесть, что надлежит также отметить, что в силу положений ст. 45 Конституции Российской Федерации государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.

Согласно ст. 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

В силу положений ст. 47 Основного закона никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

Согласно ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов в порядке, установленном Кодексом, самостоятельно определив при этом способ судебной защиты.

Таким образом, нельзя считать обращения истцов в судебные инстанции за защитой своих гражданских прав и интересов как некие действия, которые по мнению ответчиков, препятствуют деятельности ТСН, достижению его целей.

Равным образом нельзя расценивать в качестве этих же оснований и гарантированное право истцов на обращения в иные органы, кроме судебных, с соответствующими обращениями по вопросу управления и деятельности ТСН, в том числе и обслуживания комплекса апартаментов, расходования денежных средств ТСН.

Каких-либо доказательств того, что истцы совершают действия по защите своих прав с целью не их реальной защиты, а с намерением причинить вред ТСН, органам управления, не представлено.

Разрешая вопрос относительно законности решений по вопросу №9 (установление размера пени (неустойки) в сумме 0,1 % за каждый день просрочки платежа, за просрочку оплаты платежей за содержание общего имущества собственников помещений, целевых и членских взносов), суд исходит из того, что вопросы относительно неустойки по членским взносам относятся исключительно к компетенции собрания членов ТСН, а не к общему собранию собственников помещений, поскольку уплата членского взноса обязанность лишь членов ТСН.

В свою очередь, из протокола следует, что поданному вопросу «За» проголосовало 1279 голосов, что составляет 36,69% голосов от общего количества собственников помещений.

Кроме того, данное решение не содержит никакого экономического обоснования, никакого указания на мотивы его принятия относительно размера неустойки.

Отношения собственников помещений в нежилом здании, возникающие по поводу содержания общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы.

Согласно пункту 41 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В настоящее время размер ключевой ставки составляет 15%.

При установленном же в результате решения размере пени таковая составит 36,5% годовых.

Судом также в части размера пени учитывается, что в силу ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» по смыслу ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники и наниматели жилых помещений по договору социального найма, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пеню, размер которой установлен законом и не может быть увеличен.

При таком положении суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения требований по пунктам 5-9 решений общего собрания.

В соответствии с п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» после принятия итогового судебного акта по делу лицо, участвующее в деле, вправе обратиться в суд с заявлением по вопросу о судебных издержках, понесенных в связи с рассмотрением дела, о возмещении которых не было заявлено при его рассмотрении.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Лебедева Андрея Викторовича, Гридневой Елены Владимировны, третьего лица с самостоятельными требованиями Рыковой Евгении Алексеевны – удовлетворить частично.

Признать недействительными решения внеочередного общего собрания собственников помещений в комплексе апартamentов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное, ул. Отрадная, д. 25А (корпус 1, корпус 2), принятые по вопросам №№5, 6, 7, 8, 9 повестки дня, оформленные протоколом №02/28.11-23, составленным 1 декабря 2023 года.

В остальной части исковые требования – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Крым в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Ялтинский городской суд Республики Крым.

Председательствующий судья

В.П. Дацюк

Мотивированное решение составлено в окончательной форме 6 апреля 2026 года.

ГОРОДСКОЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

«КОПИЯ ВЕРНА»

подпись судьи _____

Наименование должности
уполномоченного работника аппарата
федерального суда общей юрисдикции _____

10 04 20 26 (инициалы, фамилия)

Ялтинский городской суд
прономеровано и решено
печатать 10 листов
подпись _____

ГОРОДСКОЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

10 04 20 26

В.П. Дацюк