

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

04 октября 2023 г.

г. Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Дементьевой Е.И.,

Судей фио, фио,

при ведении протокола помощником судьи Астаховой Е.А.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи фио

гражданское дело по апелляционной жалобе ответчика ТСН «Чистые ключи» на решение Троицкого районного суда г. Москвы от 05 декабря 2022 г., которым постановлено:

«Исковые требования Малинкина ..., Мазура ..., Джобадзе ... к ТСН «Чистые ключи» о признании недействительными решений общего собрания собственников недвижимости—удовлетворить.

Признать недействительными решения общего собрания собственников недвижимости в коттеджном адрес ключи», проведенного в период с 23.01.2022 по 07.02.2022, согласно протоколу от 16.02.2022 № 1-2022.»,

### УСТАНОВИЛА:

Малинкин Ю.В., Мазур О.П., фио к ТСН «Чистые ключи» о признании недействительными решений общего собрания собственников недвижимости, указывая в исковом заявлении, что они являются собственниками земельных участков в коттеджном адрес ключи». Истцам стало известно о проведенном общем внеочередном собрании ТСН «Чистые ключи». Сообщение о собрании по почте истцам не направлялось, лично не вручалось. Собранием были приняты решения, затрагивающие права истцов как собственников земельных участков, расположенных в адрес ключи», в частности: вопросы управления имуществом общего пользования, установление тарифа за 1 квадратный метр земельного участка. Согласно протоколу собрания от 16.02.22 № 1-2022 решение по всем вопросам повестки дня были приняты. Истцы считают решения, принятые внеочередным общим ТСН «Чистые ключи», недействительными по следующим основаниям:

- решения приняты по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания,
- собрание проведено с существенным нарушением порядка его подготовки, был нарушен порядок уведомления о проведении собрания, было допущено существенное нарушение процедуры проведения очно-заочного голосования,
- решения собрания приняты при отсутствии необходимого кворума,
- собрание проведено на основании норм ЖК РФ, которые не подлежат применению при регулировании правоотношений в коттеджных поселках.

По указанным основаниям истцы обратились в суд, который просит признать решения внеочередного общего собрания собственников недвижимости, расположенной в коттеджном адрес ключи», оформленные протоколом от 16.02.2022 № 1-2022 недействительными.

В судебном заседании суда первой инстанции представитель истцов искивые требования поддержал по доводам и основаниям искового заявления.

Представитель ответчика в судебном заседании суда первой инстанции против удовлетворения искивых требований возражала, представив в дело письменные возражения.

Представитель третьего лица ООО «УК Офис-ДК» в судебном заседании суда первой инстанции полагала искивые требования подлежащими удовлетворению.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда первой инстанции не явились, о месте и времени рассмотрения дела были извещены надлежащим образом.

Судом постановлено приведенное выше решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просит ответчик.

Проверив материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия находит, что решение суда подлежит отмене как постановленное на основе неправильно установленных фактических обстоятельствах дела.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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 данном 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Согласно ч. 3 ст. 48 ЖК РФ 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В силу 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, сосособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В соответствии со ст. 181.3 ГК РФ 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.

В силу ст. 181.5 ГК РФ 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 силу ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Согласно ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.

В силу ст. 181.2 ГК РФ о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны: 1) дата, время и место проведения собрания; 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании; 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

В силу ст. 181.4 ГК РФ решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или 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.

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло

повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Малинкин Ю.В., Мазур О.П., фио являются собственниками земельных участков в коттеджном адрес ключи», расположенном по адресу: адрес, адрес, адрес:

- Малинкин Ю.В. является собственником земельного участка № 61 с кадастровым номером ..., на котором расположен дом с кадастровым номером ...;

- Джобадзе Е.С. является собственником земельного участка № 166 с кадастровым номером ...;

- Мазур О.П. является собственником земельных участков № 176 с кадастровым номером ..., № 180 с кадастровым номером ..., №224 с кадастровым номером ... с домом с кадастровым номером ..., а также земельных участков с кадастровыми номерами ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ...

Истец Малинкин Ю.В. является членом ТСН адрес ключи», истцы Джобадзе Е.С., Мазур О.П. членами ТСН КП «Чистые ключи» не являются.

В период с 23.01.2022 по 07.02.2022 было проведено внеочередное общее собрание собственников недвижимости в коттеджном адрес ключи» в форме очно-заочного голосования (очная часть собрания состоялась 23.01.2022, заочное голосование – в период с 23.01.2022 по 07.02.2022), результаты которого были отражены в протоколе от 16.02.2022 № 1-2022, согласно которому собранием были приняты следующие решения по вопросам повестки дня:

1. Об определении порядка проведения внеочередного общего собрания собственников недвижимости, расположенной в коттеджном адрес ключи»,

2. Об избрании председателя и секретаря общего собрания.

3. О возложении функции счетной комиссии на АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (ОГРН ...).

4. Об использовании информационной системы «Р.О.С.Т-CITY» при проведении общего собрания собственников жилых домов в адрес ключи» в форме заочного голосования с использованием информационной системы (ст. 47.1 ЖК РФ).

5. Об утверждении администратора общего собрания, уполномоченного на использование

Информационной системы «Р.О.С.Т-CITY» при проведении общего собрания собственников жилых домов в адрес ключи» в форме заочного голосования.

6. Об утверждении порядка приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников жилых домов в адрес ключи», решений собственников жилых домов по вопросам, поставленным на голосование, а также продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников жилых домов в адрес ключи» в форме заочного голосования с использованием Информационной системы «Р.О.С.Т-CITY».

7. О выборе способа управления жилыми домами в адрес ключи».

8. Об утверждении размера ежемесячной платы за содержание адрес ключи».

9. Об определении способа оповещения собственников о проведении последующих очередных/внеочередных общих собраний и принятых собственниками решений на общих собраниях.

10. Об определении места хранения материалов общего собрания

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что согласно протоколу от 16.02.2022 № 1-2022 в общем собрании приняли участие собственники жилых домов и их

представители в количестве 144 человека. Собственники земельных участков, расположенных в коттеджном адрес ключи», о проведении собрания его инициатором ТСН КП «Чистые ключи» не извещались и участия в собрании не принимали.

Разрешая заявленные требования, суд исходил из того, что проведенное в период с 23.01.2022 по 07.02.2022 собрание не являлось общим собранием членов ТСН адрес пруды» и исключительно собственников жилых домов. Как следует из протокола собрания и всех его материалов, представленных суду ответчиком, проводилось собрание собственников всех объектов недвижимости, расположенной в коттеджном адрес ключи», в том числе – и собственников земельных участков без жилых домов, тем более, что собранием были приняты решения по вопросам, непосредственно касающимся данной категории собственников - о выборе способа управления адрес ключи», об утверждении размера ежемесячной платы за содержание адрес ключи».

При этом по информации самого ответчика, в коттеджном адрес ключи» 210 жилых домов и 238 земельных участков без жилых домов. В собрании приняло участие 144 собственника жилых домов, исходя из чего суд пришел к выводу о том, что в собрании собственников недвижимости приняли участие существенно менее 50% собственников, то есть на собрании отсутствовал необходимый для принятия решений собрания кворум, что означает ничтожность принятых решений в силу п.2 ст.181.5 ГК РФ.

Кроме того, согласно информации, представленной ответчиком, ответчиком были допущены существенные нарушения порядка подготовки собрания, поскольку собственники земельных участков без жилых домов о собрании не уведомлялись, что означает недействительность принятых на собрании решений согласно пп.1 п.1 ст.181.4 ГК РФ.

Судебная коллегия не может согласиться с указанными выводами суда, поскольку они не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

Так, согласно стройгенплана территории малоэтажного жилого поселка вблизи адрес, имеющегося в материалах дела (том 10) и дополнительно представленного в развернутом виде в заседании суда апелляционной инстанции, на территории ТСН «Чистые ключи» всего имеется 238 земельных участка, в эти 238 земельных участка включаются как земельные участки с домами, так и пустые земельные участки. Таким образом, для того, чтобы при проведении общего собрания собственников недвижимости имел место кворум, необходимо было, чтобы в голосовании приняло участие 120 собственников недвижимости. В голосовании при проведении спорного собрания приняли участие 144 собственника, что было установлено судом первой инстанции, то есть кворум при проведении собрания был.

Что касается неуведомления собственников о проведении собрания, то данный вывод суда также опровергается материалами дела, из которых усматривается, что истец Джобадзе Е.С. знала о проведении собрания, поскольку присутствовала на очной части собрания и принимала в ней участие, равно как и истец Малинкин Ю.В., что подтверждается имеющимися в материалах дела фотоматериалами (т. 3 л.д.169-172).

Что касается истцов фио и Мазура О.П., то, как пояснил их представитель в заседании суда апелляционной инстанции, у них в ТСН «Чистые ключи» имеются дома. Представитель ответчика в заседании суда апелляционной инстанции пояснил, что все владельцам домов были направлены извещения о проведении собрания по месту регистрации, также информация о проведении собрания была размещена на официальном сайте ТСН и на детских площадках в ТСН.

Факт уведомления собственников домов о проведении собрания подтверждается имеющимися в материалах дела письменными доказательствами.

Таким образом, вывод суда о проведении собрания без уведомления собственников

недвижимости не соответствует фактическим обстоятельствам дела и опровергается материалами дела.

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, исходя из оснований заявленных исковых требований, у суда отсутствовали основания для удовлетворения исковых требований Малинкина ..., Мазура ..., Джобадзе ... к ТСН «Чистые ключи» о признании недействительными решений общего собрания собственников недвижимости, в связи с чем решение суда подлежит отмене, а по делу следует вынести новое решение, которым отказать в удовлетворении указанных исковых требований в полном объеме.

Руководствуясь [ст.ст. 328, 329, 330](#) ГПК РФ, судебная коллегия

#### О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Троицкого районного суда г. Москвы от 05 декабря 2022 года отменить.

Вынести по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Малинкина ..., Мазура ..., Джобадзе ... к ТСН «Чистые ключи» о признании недействительными решений общего собрания собственников недвижимости, оформленных протоколом от 16.02.2022 № 1-2022 – отказать.

Председательствующий

Судьи