Дело № 2-3079/2026
УИД 92RS0002-01-2026-002514-11

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 октября 2026 года г. Севастополь

Гагаринский районный суд г. Севастополя в составе:
председательствующего - судьи Кийко О.Л.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Адамек Я.С.,
с участием представителя истца Бабушкина В.Я.,
представителя ответчика
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по исковому заявлению к третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, ООО «УК «Севдомсервис», Главное управление государственного жилищного надзора г. Севастополя, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Севастополю, Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, о признании недействительным решения заочного общего собрания собственников в многоквартирном доме,

УСТАНОВИЛ:

27 мая 2026 года истец обратился в суд с исковым заявлением к ответчику просит признать недействительным решение заочного общего собрания собственников в многоквартирном доме, находящемся по адресу: оформленное протоколом № 5 от 06 мая 2026 года, применить последствия его недействительности, признав не порождающим правовых последствий с момента его принятия, мотивируя исковые требования тем, что общее собрание проведено с существенными нарушениями созыва и порядка его проведения, принято не для целей управления общим имуществом многоквартирного дома, а против прав и законных интересов истца, в качестве инструмента системного давления на него. Решение по 5 вопросу носит для истца дискриминационный характер, проигнорировано его письменное требование о внесении его помещений в перечень.

Общее собрание не могло быть проведено в заочной форме, поскольку его проведению не предшествовало проведение голосования по этим же вопросам в очной форме. Ответчиком не исполнена надлежащим образом обязанность уведомления собственников помещений о проведении собрания,

заказные письма о проведении собрания собственникам помещений в многоквартирном доме не направлялись, вручение под роспись не производилось, размещение уведомления в общедоступных местах в многоквартирном доме не осуществлялось. В уведомлении о проведении собрания не указан конкретный адрес приёма заполненных решений собственников. Для ознакомления истцу не предоставлен графический план перегородок, дверей и иных конструкций, упоминаемый в формулировке решения по пункту 12.

Нарушен порядок составления и оформления протокола № 5 от 06 мая 2026 года. Протокол содержит расхождение в общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, нарушен порядок отражения результатов голосования, несоответствие указанной площади проголосовавших количеству фактически приобщённых бюллетеней, а также невозможность проверки достоверности кворума и результатов голосования по представленным материалам.

Пункт 12 повестки дня предусматривает разрешение установки перегородок, дверей, козырьков и стенок ограждающих конструкций в приямках возле принадлежащих истцу нежилых помещений с кадастровым номером и непосредственно затрагивают права истца на свободный доступ к собственным помещениям, инженерному оборудованию и оборудованию, обеспечивающему эксплуатацию указанных помещений. Содержание решения по данному вопросу не раскрывает, какие именно конструкции предполагается установить, в каком конкретно месте они будут размещены, каким образом будет обеспечиваться доступ истца к принадлежащему ему оборудованию, у кого будут находиться ключи либо иные средства доступа, кто будет вправе входить за устанавливаемые двери или ограждения, за чей счёт будут выполняться работы, какова их сметная стоимость, кем они будут выполняться, имеются ли проектная документация, техническое обоснование, согласования с уполномоченными органами, в том числе с учётом требований пожарной безопасности, градостроительных и иных обязательных требований.

Решения по пунктам 8 и 13 повестки дня приняты по вопросам, не относящимся к компетенции собрания. Решение по пункту 8 повестки делегирует совету многоквартирного дома полномочие по распределению и установлению порядка пользования объектами, которые юридически не существуют, на земельном участке, не принадлежащем собственникам помещений. Решения по пунктам 6, 7, 10, 11 повестки дня предусматривают размещение объектов на земельном участке, который не оформлен в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома. Установка откатных или стационарных ворот, шлагбаума, автоматической калитки, запасных ворот, ограждения и калитки с автоматическим запирающим оборудованием предполагает ограничение прохода и проезда неопределённого круга лиц через территорию, правовой режим которой собственниками помещений многоквартирного дома не оформлен. Решение

собрания фактически направлено на сохранение уже существующих объектов, в отношении которых Департаментом городского хозяйства города Севастополя от 29 ноября 2023 года было издано требование об их демонтаже.

Пункт 14 решения наделяет собственника квартиры № полномочиями представлять интересы всех собственников многоквартирного дома, выходящими за пределы статьи 161.1 ЖК РФ.

В судебном заседании представитель истца Бабушкин В.Я. поддержал исковые требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика исковые требования не признала, просила в их удовлетворении отказать в связи с необоснованностью требований.

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

Суд, заслушав доводы представителя истца, возражения представителя ответчика, изучив материалы гражданского дела, приходит к выводу об удовлетворении исковых требований исходя из следующего.

Судебным разбирательством установлено, что является собственником нежилых торгово-офисных помещений с 1-2 по 1-6, расположенных в подвале многоквартирного жилого дома по

Собственником квартиры № в многоквартирном жилом доме по было инициировано проведение общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: которое было проведено в период с 13.04.2026 по 04.05.2026 в форме заочного голосования по 14 вопросам повестки дня.

Уведомление о проведении общего собрания размещено в ГИС ЖКХ и на информационных стендах, расположенных в двух подъездах многоквартирного дома на информационных досках, на входной двери второго подъезда МКД.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящихся в собственности физических и юридических лиц составляет 6786,9 кв.м. Проголосовали в общем собрании собственники помещений площадью 6192,7 кв.м, что составляет 91,24 % от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кворум имелся.

Согласно решению заочного общего собрания собственников в многоквартирном доме, находящемся по адресу:

от 06 мая 2026 года, по пятому вопросу повестки дня принято решение о размещении собственникам нежилых помещений № с Ш-1 по Ш-4, кадастровый № с № IV-1 по № IV-8, кадастровый №

№ с VI-1 по VI-3, кадастровый с № ХП-1 по № ХП-2, кадастровый размещать на общем имуществе информационные и рекламные вывески в границах внешней стены фасада дома или ограждающих конструкциях, относящихся к занимаемому помещению. Собственники нежилых помещений обязаны в установленном порядке согласовать информационные и рекламные вывески в соответствии с законодательством РФ, уведомив об этом управляющую компанию и председателя Совета дома.

По шестому вопросу повестки дня принято решение об установке откатных/стационарных ворот, шлагбаума, автоматической калитки и запасных ворот на въездной группе со стороны автомобильной дороги 67 ОП (от пр.-к Окт. Революции), примыкающей к придомовой территории домов ул. и Обеспечить беспрепятственный проезд экстренных служб (пожарных, скорой помощи и т. д.), в соответствии с Правилами противопожарного режима.

По седьмому вопросу повестки дня принято решение об установке навесов для автомобилей собственников помещений и ограждения на придомовой территории.

По восьмому вопросу повестки дня принято решение о делегировании полномочий по разработке и утверждению порядка пользования машино-местами на придомовой территории председателю и совету многоквартирного дома, а также о наделении их правом принятия оперативных решений, в том числе по распределению дополнительных парковочных мест для автомобилей.

По девятому вопросу повестки дня принято решение о разрешении на установку системы видеонаблюдения по всей территории и на фасаде многоквартирного дома, а именно, у входа в подъезды, внутри подъездов, лифтов, в помещении общедомового водомерного узла, электрощитовой, на границах внешней стены фасада, относящейся к занимаемым нежилым помещениям указанным в п. 5, а также, на конструкциях по периметру (площади) придомовой территории.

По десятому вопросу повестки дня принято решение об установке калитки с автоматическим запирающим оборудованием на замок на территории детской площадки.

По одиннадцатому вопросу повестки дня принято решение об установке хозяйственного блока (бытовки) на придомовой территории с размещением в нём инженерного оборудования для системы видеонаблюдения.

По двенадцатому вопросу повестки дня принято решение о предоставлении разрешения на установку перегородок, дверей, козырьков и стенок ограждающих конструкций приямков (в части общего имущества МКД), в двух приямках подвального этажа многоквартирного дома, возле нежилых помещений № с Ш-1 по Ш-4, кадастровый № , № с 1-2 по 1-6, кадастровый , в соответствии с графическим изображением на плане подвального этажа.

По тринадцатому вопросу повестки дня принято решение о наделении председателя и совета многоквартирного дома полномочиями по контролю и использованию фасада МКД, хозяйственного блока (бытовки), приямков подвального этажа. В случае выявления нарушений председатель или совет дома вправе составлять акты о нарушении правил установки, направлять уведомление о демонтаже нарушителю, информировать управляющую компанию.

По четырнадцатому вопросу повестки дня принято решение о поручении собственнику квартиры , выполнить следующие действия от имени и в интересах всех собственников многоквартирного дома, связанные с приобретением права на земельный участок, занимаемый общим имуществом многоквартирного дома, в том числе под автомобильными навесами, детской площадкой и другими элементами общего имущества: подготовка и подача заявлений, документов и иных материалов для приобретения права на земельный участок, включая взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления от имени и в интересах всех собственников многоквартирного дома. Представление интересов собственников во всех государственных и частных органах города Севастополя и Российской Федерации, в том числе, но не исключительно, в Департаменте имущественных и земельных отношений города Севастополя (ДИЗО), Департаменте архитектуры и градостроительства города Севастополя, Росреестре, Роскадастре, а также в органах судебной власти (включая, но не ограничиваясь судами всех инстанций Российской Федерации) с полномочиями истца и ответчика. Уполномочить указанного собственника на представление интересов собственников во всех органах, организациях, а также судах Российской Федерации по вопросам приобретения земельного участка, в том числе право подачи иска, защиты прав и законных интересов собственников, а также право заключения соглашений и договоров, связанных с данным вопросом. Наделить уполномоченного собственника правом выдачи доверенности юристам и другим специалистам для реализации указанных полномочий, связанных с приобретением права на земельный участок под общим имуществом многоквартирного дома.

участвовал в указанном голосовании. Согласно решению (бюллетеню для голосования) от 14.04.2026, по всем вопросам повестки дня голосовал против (т. 1

Согласно акту о выявлении незаконно расположенного объекта № 62/22 от 18.08.2022, требованию Департамента городского хозяйства города Севастополя от 29.11.2023, адресованному правообладателю объекта, Департамент обязывает неустановленное лицо переместить (демонтировать) самовольно размещенный объект некапитального строительства в течение 10 рабочих дней: металлические откатные ворота 1 шт., ворота из сетки рабицы 1 шт, металлическое ограждение из сетки рабицы 74 м.п, металлическая калитка 1 шт, автомобильные навесы 200 м.п, бытовка металлическая 1 шт, скамейка 6

шт, стол деревянный 1 шт, песочница 2 шт, расположенные по адресу:

Допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля показала о том, что проживает

Участвовала в заочном голосовании. Уведомление о проведении общего собрания было размещено на стенде в первом подъезде дома за 10 дней до проведения голосования, также, уведомление ей поступило на Госуслуги. Они голосовали с целью благоустройства территории. По вопросу автомобильных навесов, она голосовала также за сохранение имеющихся и за возведение новых навесов.

Допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля показала о том, что проживает

Участвовала в заочном голосовании. В начале апреля 2026 года уведомление о проведении общего собрания было размещено на стенде во втором подъезде дома, также, уведомление было размещено на улице на входной двери второго подъезда, на доске объявления возле управляющей компании. Уведомление о проведении общего собрания ей поступило на Госуслуги. Относительно объектов благоустройства, в том числе, автомобильных навесов, показала, что автомобильные навесы хотят снести, она голосовала за сохранение уже имеющихся на территории МКД объектов, а не с целью установки новых объектов благоустройства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации правила, предусмотренные главой 9.1 данного Кодекса, применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное.

В силу пункта 2 указанной статьи 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, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно пункту 1 статьи 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным данным 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 пункта 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания (подпункт 1), а также если

допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (подпункт 4).

В соответствии со статьёй 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не включённому в повестку дня, за исключением случая, если в заседании или заочном голосовании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества (пункт 1); принято при отсутствии необходимого кворума (пункт 2); принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (пункт 3); противоречит основам правопорядка или нравственности (пункт 4).

Согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе, принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме; принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке; принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств,

предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания; принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 44.1 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством: 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование); 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 настоящего Кодекса); 3) очно-заочного голосования.

Частями 4 и 5 статьи 45 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что 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 размещено в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме этого сообщения, а также 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, или размещено в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование); 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; 4) повестка дня данного собрания; 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут

представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Согласно ч. 1 ст. 47 ЖК РФ, в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Требования к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор, утверждены приказом Минстроя России от 30.04.2025 N 266/пр, согласно п. 14 которого, формулировки вопросов повестки дня общего собрания должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования. Не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками "Разное", "Другие вопросы" или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками, а также объединение в одной формулировке разных по смысловому содержанию вопросов. В случае если вопрос повестки дня общего собрания касается рассмотрения общим собранием какого-либо документа и принятия решения относительно него, формулировка такого вопроса должна содержать полное название и реквизиты данного документа (за исключением реквизитов договора управления многоквартирным домом).

В соответствии со ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

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

Оценив в совокупности собранные по делу доказательства, суд не видит оснований не доверять показаниям свидетелей и поскольку данные свидетели были допрошены в судебном заседании с соблюдением требований ГПК РФ, предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний. Хотя данные свидетели голосовали за принятие решений, однако не имеется каких-либо объективных данных о заинтересованности каждого из свидетелей в исходе дела, об оговоре ими кого-либо из сторон, умышленном искажении фактических обстоятельств. Оценка показаниям свидетелей и дана судом в совокупности с другими доказательствами по делу.

Совокупностью доказательств подтверждается, что общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: находящихся в собственности физических и юридических лиц составляет 6786,9 кв.м. Проголосовали в общем собрании собственники помещений площадью 6192,7 кв.м, что составляет 91,24 % от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, кворум имелся.

Доводы истца о том, что ему не было направлено уведомление о проведении общего собрания заказным письмом, не было вручено под роспись, уведомление не размещено в общедоступном месте для всех собственников многоквартирного дома, не принимаются судом во внимание, поскольку не свидетельствуют о существенном нарушении порядка созыва общего собрания, не повлияли на волеизъявление истца. знал о проведении общего собрания, ему была вручена бюллетень для голосования, он участвовал в голосовании, по всем вопросам повестки дня голосовал против.

Вместе с тем, судом принимаются во внимание доводы истца о существенном нарушении порядка проведения собрания, влияющем на волеизъявление собственников помещений. Статья 47 ЖК РФ, пункт 1 которой дополняет и конкретизирует положения ст. 44.1 ЖК РФ, предусматривает, что общее собрание собственников в заочной форме может проводиться по вопросам, которые ранее были поставлены на голосование на общем собрании собственников в многоквартирном доме, проведенном в очной форме, и по которым общее собрание не имело кворума. Решение общего собрания № 5 от 06 мая 2026 года не могло быть принято в форме заочного голосования, поскольку в очной форме не проводилось.

Принимаются судом во внимание доводы истца о том, что ему не была обеспечена возможность ознакомиться с графическим планом перегородок, дверей и иных конструкций. Хотя в самом уведомлении о проведении общего собрания указано о том, что с информацией и документами для общего собрания можно ознакомиться у инициатора общего собрания указан адрес ее проживания, однако данные обстоятельства не подтверждают реальную возможность истцу ознакомиться с документами.

Из уведомления неясно, каким именно способом и когда можно ознакомиться с документами, с учетом отсутствия у истца свободного доступа в подъезд, в котором расположена квартира ответчика, не указан номер ее телефона для связи. На письменное заявление истца о предоставлении документов, ответ ему не направлен. Графический план был размещён в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства 04 мая 2026 года, после окончания голосования.

Судом принимаются во внимание доводы истца о нарушении требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Пункт 14 Требований к оформлению протокола ОСС, утвержденных приказом Минстроя России от 30.04.2025 N 266/пр требует ясности повестки и однозначности предлагаемого решения.

Данным требованиям решения по вопросам 6 (об установке откатных/стационарных ворот, шлагбаума, автоматической калитки и запасных ворот на въездной группе), по вопросу 7 (об установке навесов для автомобилей собственников помещений и ограждения на придомовой территории), по вопросу 10 (об установке калитки с автоматическим запирающим оборудованием на замок на территории детской площадки), по вопросу 11 (об установке хозяйственного блока (бытовки) на придомовой территории), не соответствуют.

Земельный участок, предназначенный для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, не сформирован, его границы и площадь не установлены.

С учетом показаний свидетеля о том, что она голосовала по вопросам, связанным с благоустройством территории, с целью сохранения уже имеющихся на территории объектов благоустройства, показаний свидетеля которая показала о том, что по вопросу автомобильных навесов она голосовала также за сохранение имеющихся на территории МКД навесов, в совокупности с пояснения представителя ответчика о том, что поставленные на голосование вопросы о благоустройстве территории относятся к имуществу, которое будет создано в последующем и не относится к уже имеющемуся на территории МКД имуществу, с обстоятельствами того, что из формулировки вопросов повестки дня общего собрания не следует, где именно будет размещено указанное имущество. Требования Департамента городского хозяйства города Севастополя о перемещении (демонтаже) самовольно размещенных объектов некапитального строительства (металлических откатных ворот, ограждения, калитки, автомобильных навесов, бытовки металлической) не исполнено. Вопрос о демонтаже данного имущества на общем собрании не был поставлен, в совокупности свидетельствуют о том, что вопросы о благоустройстве территории сформулированы не четко, допускают неоднозначное толкования, что повлияло на правильное понимание вопросов собственниками помещений

и действительное волеизъявление участников гражданско-правового сообщества.

В нарушения ст. 56 ГПК РФ ответчиком не предоставлено доказательств того, что указанные объекты благоустройства будут расположены именно на земельном участке, относящемся к общему имуществу МКД. А учитывая показания свидетелей и о месте расположения автомобильных навесов, судом принимаются во внимание доводы истца о том, что решение общего собрания принято в отношении земельного участка, который не относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Судом принимаются во внимание доводы истца о нарушении его прав решением, принятым по 12 вопросу повестки дня. Приямок подвального этажа, в котором решено установить перегородку, двери, козырьки и стенки ограждающих конструкций, фактически представляет собой проход к нежилым помещениям истца и размещённому там оборудованию, кондиционерам. Из содержания решения не следует, где и какие именно конструкции будут установлены, каким образом будет обеспечиваться доступ истца к принадлежащему ему имуществу. То есть, решение по данному вопросу не соответствует требованиям о ясности и однозначности, поэтому у истца имеются обоснованные основания полагать, что реализация данного решения может привести к нарушению его прав, может ограничить доступ к его имуществу.

Судом принимаются во внимание доводы истца о том, что решение по пункту 8 о полномочиях председателя совета и совета дома принято с нарушением закона. Определение порядка пользования придомовой территорией является решением о пределах использования земельного участка и отнесено к компетенции общего собрания. Передача председателю и совету прав утверждать порядок пользования территорией противоречит положениям п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Суд считает, что указанные нарушения порядка подготовки и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в силу подпункта 1 пункта 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации являются самостоятельными основаниями для признания оспариваемого решения общего собрания недействительным, а в совокупности с принятием решений по вопросам, не относящимся к компетенции собрания (пункт 3 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации) свидетельствуют о наличии оснований для удовлетворения исковых требований в данной части.

Недействительное решение заочного общего собрания не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с его недействительностью, и недействительно с момента его принятия, в силу ст. 6 и п. 1 ст. 167 ГК РФ. Данные последствия недействительности решения установлены законом и не требуют декларирования в резолютивной части решения суда.

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

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление удовлетворить.

Признать недействительным решение заочного общего собрания собственников в многоквартирном доме, находящемся по адресу: от 06 мая 2026 года.

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

Мотивированное решение изготовлено 12 ноября 2026 года.

Судья /подпись/ О.Л. Кийко

Копия верна

Судья

КОПИЯ ВЕРНА

Документ подписан электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат
Владелец Кийко Ольга Леонидовна
Действителен с 30.09.2026 по 24.12.2027