

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 апреля 2025 года

город Москва

Лефортовский районный суд города Москвы в составе:
председательствующего судьи Игониной О.Л.,
при секретаре Беляниной М.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1553/2025
(УИД77RS0014-02-2024-016324-45) по исковому заявлению Славянова Алексея
Николаевича к Кипиани Ольге Николаевне, Ключникову Виталию Алексеевичу о
признании решения общего собрания собственников недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Славянов А.Н. обратился в суд с уточненным иском к Кипиани О.Н., Ключникову В.А. о признании незаконными действий по включению в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3 вопроса о сохранении помещений (подвал, помещение XV комната 2-4, 4а), площадью 100,7 кв.м, в составе помещения с кадастровым номером 77:04:0001006:4773, и помещения (подвал помещение XV комната 1), площадью 91,9 кв.м в текущем состоянии и обязанности правления ТСЖ «Версаль на Яузе» подать заявление на регистрацию права общей долевой собственности на данное помещение, признании решения собрания по данному вопросу ничтожным.

В обоснование заявленных требований истец указывает, что ему на праве собственности принадлежит квартира по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 100-102 на основании свидетельств о праве собственности от 21.08.2015, 12.05.2015, 25.05.2015, 31.10.2017. В доме по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3 в период с 12.08.2024 по 05.09.2024 проведено общее собрание собственников помещений по инициативе ответчиков. В числе вопросов, по которым общим собранием приняты решения, имелся вопрос № 18: о сохранении помещений (подвал, помещение XV комната 2-4, 4а), площадью 100,7 кв.м, в составе помещения с кадастровым номером 77:04:0001006:4773, и помещения (подвал помещение XV комната 1), площадью 91,9 кв.м в текущем состоянии и обязанности правления ТСЖ «Версаль на Яузе» подать заявление на регистрацию права общей долевой собственности на данное помещение. По данному вопросу собственники помещений в многоквартирном доме проголосовали «за» большинством голосов (65%) и решение было принято, однако вопрос не относится к компетенции общего собрания собственников (узаконивается создание помещений в составе дома, их принадлежность конкретному лицу), касается помещений, законность возведения которых ранее была оспорена в судебном порядке, на Ключникова В.А. возложена обязанность их демонтировать, в связи с чем данное решение истец полагает ничтожным, а действия Кипиани О.Н., Ключникова В.А. по включению вопроса в повестку дня – незаконными.

Истец Славянов А.Н. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчик Кипиани О.Н., ее представитель Абушев Т.Р. (также представитель третьего лица ТСЖ «Версаль на Яузе») в судебное заседание явились, против удовлетворения исковых требований возражали по доводам возражений.

Ответчик Ключников В.А. в судебное заседание не явился, реализовал свое право на участие через представителя – адвоката Сычева В.П., который против удовлетворения требований возражал по доводам возражений.

Представитель Лефортовской межрайонной прокуратуры г.Москвы в судебное заседание явился, полагал требования подлежащими удовлетворению.

Третьи лица Департамент культурного наследия г.Москвы, Департамент городского имущества г.Москвы, Правительство Москвы, Государственная жилищная инспекция г.Москвы явку представителей в судебное заседание не обеспечили, извещены.

Выслушав явившихся лиц, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 12 ГК РФ Защита гражданских прав осуществляется путем: восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным решения собрания; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об

условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) 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;

2.1) 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;

3) 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;

3.1) 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;

3.2) принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом;

3.3) принятие решений об определении лица из числа собственников помещений в многоквартирном доме или иных лиц, указанных в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, которое от имени собственников помещений в данном многоквартирном доме уполномочено на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам

повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

3.6) принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений;

3.7) принятие решения о порядке приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования опросным путем;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) 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;

4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

4.5) принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

4.6) принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятие решения по обеспечению жилищных прав граждан в соответствии со статьей 32.1 настоящего Кодекса, если необходимость принятия такого решения предусмотрена федеральным законом;

4.7) принятие решения о выборе управляющей организации;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Как следует из нормы ч.1 ст.46 ЖК РФ 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.

Согласно 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.

Каких-либо специальных норм, закрепляющих основания признания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оспоримым или ничтожным, ЖК РФ не содержит, что позволяет применять к ним положения главы 9.1 ГК РФ, в том числе следующие:

решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение); недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно (пункт 1 статьи 181.3);

основаниями для признания судом недействительным решения собрания являются нарушения требований закона, в том числе существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; отсутствие полномочий у лица, выступавшего от имени участника собрания; нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 1 статьи 181.4); 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; оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия (пункты 3 и 7 той же статьи);

ничтожным, если иное не предусмотрено законом, является решение собрания, которое противоречит основам правопорядка или нравственности либо принято: по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; при отсутствии необходимого кворума; по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (статья 181.5).

При этом в силу п. 4 ст. 181.4 ГК РФ 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.

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела, Славянов А.Н. является собственником квартиры по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, кв. 100-102 на основании свидетельств о праве собственности от 21.08.2015, 12.05.2015, 25.05.2015, 31.10.2017.

В доме по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3 в период с 12.08.2024 по 05.09.2024 проведено общее собрание собственников помещений по инициативе ответчиков, решения которого оформлены протоколом от 13.09.2024.

В числе вопросов, по которым общим собранием приняты решения, имелся вопрос № 18: о сохранении помещений (подвал, помещение XV комната 2-4, 4а), площадью 100,7 кв.м, в составе помещения с кадастровым номером 77:04:0001006:4773, и помещения (подвал помещение XV комната 1), площадью 91,9 кв.м, в текущем состоянии и обязанности правления ТСЖ «Версаль на Яузе» подать заявление на регистрацию права общей долевой собственности на данное помещение. По данному вопросу собственники помещений в многоквартирном доме проголосовали «за» большинством голосов (65%) и решение было принято.

Вместе с тем из материалов дела следует, что ранее решением Лефортовского районного суда г. Москвы от 06.02.2014 по гражданскому делу № 2-91/2014 по иску Лефортовского межрайонного прокурора г. Москвы в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации к ООО «ВК-Смак», Ключникову В.А., Волковой Л.Б. признан недействительным договор купли-продажи квартиры от 15.11.2010, заключенный между Ключниковым В.А. и Волковой Л.Б., зарегистрированный 26.11.2010 за № 77-77- 04/089/2010-992, в части площади продаваемого помещения, применены последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права Ключникова В.А. на квартиру общей площадью 621,5 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, внесения изменения в запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с указанием площади приобретенного жилого помещения 323,9 кв. м, поскольку в состав квартиры незаконно включены помещения, ранее не входившие в нее, что привело к изменению внешних границ объекта недвижимости, в том числе за счет общего имущества многоквартирного дома (подвала) в отсутствие каких-либо решений по вопросу согласования присоединения подвала.

Решением Лефортовского районного суда г. Москвы от 02.10.2014 по гражданскому делу № 2-4152/2014 по иску Департамента культурного наследия г. Москвы к Ключникову В.А. об обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия, которым является многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, суд обязал ответчика в части подвальных помещений восстановить (засыпать грунтом) место, где находится подвал объекта общей площадью 100,7 кв. м, а также демонтировать самовольно возведенные подвальные помещения.

В производстве Арбитражного суда г. Москвы находится дело № А40-102481/23 по иску Департамента городского имущества г. Москвы, Правительства Москвы к Ключникову В.А. о признании помещения (подвал, помещение XV, комната 2-4, 4а) площадью 100,7 кв. м в составе квартиры с кадастровым номером 77:04:0001006:4773 и помещения подвал, помещение XV, комната 1) площадью 91,9 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, самовольными постройками, признании зарегистрированного права собственности Ключникова В.А. на помещение с кадастровым номером 77:04:0001006:4773 отсутствующим в части помещения (подвал, помещение XV, комната 2-4, 4а) площадью 100,7 кв. м.

Таким образом, включение в повестку дня собрания вопроса о законности возведения и возникновения к Ключникова В.А. права собственности в отношении помещений, по которым ранее судом вынесены судебные решения, выходит за пределы компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым может быть принято решение о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, но не о узаконивании ранее произведенной реконструкции без соблюдения требований к ее согласованию. Включение в состав помещения с кадастровым номером 77:04:0001006:4773 (квартиры, принадлежащей Ключникову В.А.)

подвальных помещений, в силу закона при отсутствии признаков самовольной постройки отнесенных к общему имуществу собственников многоквартирного дома, также не отнесено к компетенции общего собрания.

С учетом изложенного оспариваемое решение общего собрания является недействительным (ничтожным), при этом доводы ответчика о праве суда оставить в силе обжалуемое решение, если голосование истца не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков истцу несостоятельны, поскольку положения о праве суда оставить в силе оспариваемое решение применимы к решениям оспоримым, в то время как вышеуказанное решение ничтожно в силу ст. 181.5 ГК РФ.

Одновременно суд не находит оснований для удовлетворения требований истца о признании действий Ключникова В.А., Кипиани О.Н. по включению вышеуказанного вопроса в повестку дня незаконными, поскольку такой способ защиты нарушенного права не предусмотрен действующим законодательством.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст. 194, 196, 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Славянова Алексея Николаевича к Кипиани Ольге Николаевне, Ключникову Виталию Алексеевичу о признании решения общего собрания собственников недействительным удовлетворить частично.

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, оформленное протоколом от 13.09.2024, о сохранении помещений (подвал, помещение XV комната 2-4, 4а), площадью 100,7 кв.м, в составе помещения с кадастровым номером 77:04:0001006:4773, и помещения (подвал помещение XV комната 1), площадью 91,9 кв.м в текущем состоянии и обязанности правления ТСЖ «Версаль на Яузе» подать заявление на регистрацию права общей долевой собственности на данное помещение.

В удовлетворении остальной части заявленных исковых требований отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский городской суд через Лефортовский районный суд города Москвы в течение одного месяца с даты его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 27 июня 2025 года.

Судья: