

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 ноября 2024 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Саркисовой Е.В., при ведении протокола помощником судьи Кулевой О.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-11735/2024 по иску Прохоровой Ольги Владиславовны к ПЖКИЗ «Назарьево» о признании решений общего собрания недействительными,

## УСТАНОВИЛ:

Прохорова Ольга Владиславовна обратилась в суд с иском к ПЖКИЗ «Назарьево», в котором просила признать недействительными (ничтожными) пункты 4, 8, 9.4.1, 11 решения общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево» от 03.03.2024.

В обоснование иска указано, что истец является собственником земельного участка на территории ПЖКИЗ «Назарьево» и членом указанного Кооператива. 03.03.2024 членами Кооператива было проведено общее собрание, решениями которого истец исключен из членов Кооператива (п. 4), отменено решение общего собрания членов Кооператива от 25.03.2023 (п. 8), внесены изменения в Правила внутреннего распорядка (п. 11), принято решение об организации работ по устройству разворота вокруг участков 189-191 (п. 9.4.1). Указанные решения незаконны, вынесены в отсутствие необходимого числа голосов, нарушают права истца, что является основанием для признания их недействительными.

Определением от 10 июня 2024 года судом приняты меры по обеспечению иска в виде наложения запрета ПЖКИЗ «Назарьево», а также иным лицам осуществлять действия по организации работ по развороту вокруг участков 189-191 (очистка и выравнивание, устройство дороги из железобетонных плит) в месте, обозначенном в п. 4 справки по вопросу 9 Повестки дня Общего собрания кооператива к решению общего собрания членов Кооператива от 03.03.2024 (л.д. 183-184 Т. 1).

Истец Прохорова Ольга Владиславовна в судебное заседание не явилась, надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Представитель истца по доверенности, Бахтыюзин Денис Николаевич, явился, исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика ПЖКИЗ «Назарьево» по доверенности, Цейтлин Илья Мильевич, – явился, по доводам письменных возражений против исковых требований возражал, просил отказать в их удовлетворении.

Представители третьих лиц – Администрации Одинцовского городского округа Московской области, Управления Росреестра по Московской области, Федерального агентства по управлению государственным имуществом, – не явились.

Прокурор Подсветов Д.М. – явился.

Протокольным определением от 21.11.2024 суд, руководствуясь положениями ст. 45 Гражданского процессуального кодекса РФ (ГПК РФ), исключил Прокуратуру Московской области из числа участников дела.

Неявившиеся участники дела надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела, в связи с чем суд, согласно положениям статьи 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело при данной явке.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с требованиями ч. 1 ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с п. 2 ст. 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Таким образом, гражданские права и обязанности возникают в том числе из решений собраний.

В силу положений ст. 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется, в частности, путем признания недействительным решения собрания.

В соответствии с п. 3 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ 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.

Судом установлено, что истец Прохорова Ольга Владиславовна является собственником земельного участка с КН № площадью 1 200 кв.м., расположенного на территории ответчика Потребительского жилищного

кооператива индивидуальных застройщиков «Назарьево» (ПЖКИЗ «Назарьево»), по адресу: АДРЕС а до 03.03.2024 являлась членом Кооператива, что стороной ответчика не оспаривалось.

ПЖКИЗ «Назарьево» зарегистрирован в качестве юридического лица 04.04.1996, председателем Правления Кооператива по сведениям ЕГРЮЛ является .....

Деятельность Кооператива осуществляется на основании Устава, утвержденного решением общего собрания членов Кооператива от 19.07.2005.

03.03.2024 по инициативе Правления ПЖКИЗ «Назарьево» состоялось очередное общее собрание членов ПЖКИЗ «Назарьево» в очной форме с использованием бюллетеней, что подтверждается Выпиской из Протокола названного собрания (л.д. 31-41, Т. 1).

На повестку дня спорного собрания были поставлены в ряду прочих следующие вопросы: об исключении из членов кооператива собственника участка № (п. 4), об отмене решения Общего собрания членов кооператива от 25.03.2023 (п. 8), об организации работ по развороту вокруг участков 189-191 (п. 9.4.1); об утверждении изменений в Правилах внутреннего распорядка ПЖКИЗ «Назарьево» (п. 11).

Положения о решениях собраний, порядке их принятия, признании их недействительными закреплены в главе 9.1 Гражданского кодекса РФ.

Так, согласно п. 1 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ, решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в заседании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Вместе с тем, согласно п. 104 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", правила главы 9.1 ГК РФ применяются к решениям собраний постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (пункт 1 статьи 181.1 ГК РФ).

По смыслу п. 4 ст. 123.12 Гражданского кодекса РФ потребительский кооператив может быть создан путем преобразования из товарищества собственников недвижимости по решению членов такого товарищества.

Согласно п. 1 указанной статьи ГК РФ, товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом (п. 2 ст. 123.12 ГК РФ).

С положениями п. 1 ст. 123.12 Гражданского кодекса РФ корреспондируют положения ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ, согласно которым одним из видов товарищества собственников недвижимости является товарищество собственников жилья, представляющее собой объединение собственников помещений для совместного управления в том числе общим имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом данными жилыми домами, направленной на использование имущества собственников нескольких жилых домов.

Как указано выше, Устав ПЖКИЗ «Назарьево» утвержден Решением общего собрания членов Кооператива от 19.07.2005, что отражено в Протоколе № 7 от указанной даты. Названное Решение общего собрания не оспорено и не отменено.

В соответствии с п. 1.2 Устава ПЖКИЗ «Назарьево» Кооператив является объединением собственников недвижимого имущества в жилищной сфере, в границах которого каждому из них на праве частной собственности принадлежат жилые дома, жилые и/или нежилые объекты недвижимости, и прилежащие к ним территории.

Видами деятельности ПЖКИЗ «Назарьево» являются: управление общим имуществом членов Кооператива, обеспечение выполнения членами Кооператива и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий; обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере, земельных участков и другого общего имущества членов Кооператива либо имущества Кооператива, обеспечение коммунальными услугами членов Кооператива – собственников жилых и нежилых помещений.

Таким образом, в соответствии с организационно-правовой формой ПЖКИЗ «Назарьево», его уставной деятельностью и в силу приведенных норм права к осуществлению деятельности Кооператива применимы положения Жилищного кодекса РФ, регулирующие деятельность товариществ собственников жилья, а также ст.

ст. 45-48 Жилищного кодекса РФ, регламентирующие порядок созыва и процедуру общих собраний, в частности, способы голосования и порядок подсчета голосов.

Согласно ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса 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

Количество голосов, в свою очередь, определяется в соответствии с требованиями ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ, согласно которой 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.

Порядок определения количества голосов, установленный Уставом ПЖКИЗ «Назарьево», соответствует приведенным выше требованиям (п. 4.7 Устава).

Согласно п. 1 ст. 181.3 Гражданского кодекса 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.

Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: 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; у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 1 ст. 181.4 ГК РФ).

В соответствии со ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно: принято по вопросу, не включенному в повестку дня; принято при отсутствии необходимого кворума; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно Выписке из Протокола спорного общего собрания от 03.03.2024, на дату проведения собрания общее количество членов ПЖКИЗ «Назарьево» составило 85 человек, что также подтверждается Реестром членов ПЖКИЗ «Назарьево» по состоянию на 03.03.2024.

На собрании присутствовало 60 членов Кооператива, что в соответствии с расчетом ответчика соответствовало 68,41 % голосов.

Суд ошибок в расчете количества голосов присутствовавших на собрании членов Кооператива не находит, поскольку он произведен на основании требований 3 ст. 48 ЖК РФ, п. 4.7 Устава ПЖКИЗ «Назарьево» и исходя из площади принадлежащего членам Кооператива на праве собственности недвижимого имущества.

За спорные пункты 4, 8, 9.4.1, 11 собрание проголосовало большинством голосов, истец голосовала против.

Таким образом, оснований для признания решений общего собрания ПЖКИЗ «Назарьево» от 03.03.2024 недействительными в силу их ничтожности ввиду отсутствия кворума или в силу оспоримости ввиду нарушения порядка подсчета голосов не имеется.

Анализируя доводы истца относительно недействительности решения об исключении ее из членов Кооператива, суд приходит к следующему.

По мнению истца, оснований для исключения ее из членов Кооператива не имелось, права и законные интересы других членов ПЖКИЗ «Назарьево» ею не нарушались.

Из Устава ПЖКИЗ «Назарьево» основанием для исключения из Кооператива является грубое неисполнение его участником установленных Уставом обязанностей (п. 17.3 Устава).

В соответствии с п. 11.11.5 Устава объекты общей собственности Кооператива могут быть использованы его членами только по их прямому назначению и с учетом ограничений, установленных Уставом или решением общего собрания членов Кооператива, не нарушая права и законные интересы других собственников по пользованию данными объектами.

Как установлено судом, подтверждается материалами дела и истцом не опровергнуто, ограждение (забор), установленный по периметру принадлежащего истцу на праве собственности земельного участка (участок № находится за пределами кадастровых границ участка. В соответствии с кадастровым планом участка № составленным по заданию председателя правления ПЖКИЗ «Назарьево» кадастровым инженером ..... установленный капитальный забор смещен на земли ПЖКИЗ «Назарьево» с северной, западной и южной стороны, в результате чего захвачены земли Кооператива, лесного фонда и неразграниченной государственной собственности.

Как видно, размещение Прохоровой О.В. ограждения на землях общего пользования препятствует свободному проходу, проезду по ним другими членами Кооператива и собственниками земельных участков в границах территории ПЖКИЗ «Назарьево».

11.11.2023 Кооператив направил в адрес Прохоровой О.В. уведомление о необходимости переноса забора, на которое она не отреагировала.

Частью 1 ст. 145 Жилищного кодекса РФ установлено, что общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества.

В соответствии с Уставом ПЖКИЗ «Назарьево» общее собрание членов Кооператива является высшим органом управления Кооператива, к его полномочиям также отнесен вопрос об исключении из членов Кооператива.

При таких обстоятельствах, с учетом доказанности совершения истцом действий, на недопущение которых прямо указано в Уставе Кооператива, при наличии предусмотренной Уставом санкции в виде исключения из членов Кооператива, принимая во внимание отказ истца от добровольного устранения допущенного нарушения, а также то, что решение об исключении Прохоровой О.В. принято уполномоченным на то органом, суд не находит оснований для признания решения по пункту 4 Повестки дня общего собрания ПЖКИЗ «Назарьево» от ДД.ММ.ГГГГ недействительным.

Также суд не находит оснований для признания недействительными решений по п. 8 Повестки (об отмене решения Общего собрания членов кооператива от 25.03.2023), п. 9.4.1 (об организации работ по развороту вокруг участков 189-191); п. 11 (об утверждении изменений в Правилах внутреннего распорядка ПЖКИЗ «Назарьево»).

Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья, определены частью 2 ст. 144 Жилищного кодекса РФ и включают: несение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции; принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий; установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества; утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов; принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества; утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана; утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества; утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества; рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества; определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества; другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

В соответствии с ч. 4 ст. 144 ЖК РФ общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Таким образом, указанный в п. 2 ст. 144 ЖК РФ перечень полномочий не является исчерпывающим, по сути общее собрание членов товарищества собственников жилья, в настоящем случае – членов потребительского кооператива ПЖКИЗ «Назарьево», являясь высшим органом управления названного сообщества, имеет право принимать решения по любым вопросам деятельности кооператива, в том числе входящим в компетенцию других органов, что подразумевает и отмену ранее принятых самим общим собранием решений, поскольку основная функция общего собрания – обеспечение соблюдения кооперативом целей, в интересах которых он был создан.

Устав ПЖКИЗ «Назарьево» в части, наделяющей полномочиями общее собрание, требованиям ст. 144 ЖК РФ не противоречит.

С учетом приведенных правовых норм оспариваемые решения, принятые в соответствии с Уставом Кооператива и направленные на осуществление Кооперативом своей уставной деятельности, в отсутствие нарушений, предусмотренных ст. 181.4, 181.5 ГК РФ, признанию недействительными не подлежат.

Довод истца о нарушении ответчиком норм земельного законодательства, природоохранных норм при принятии решения об обустройстве разворота вокруг участков 189-191 суд находит несостоятельным.

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Доказательства должны быть относимыми, допустимыми и достоверными (ст. 59, 60, 67 ГПК РФ).

В силу положений ст. 60 Гражданского процессуального кодекса РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Истцом не представлено каких-либо допустимых доказательств того, что при обустройстве разворота ответчиком будут допущены указанные ею в исковом заявлении нарушения. Ссылка на требования законов, регулирующих соответствующую сферу, сама по себе таким доказательством не является.

Кроме того, в судебном заседании установлено, что к исполнению решения по обустройству разворота Кооператив не приступил, работы вблизи участков 189-191 не осуществляются. В связи с чем довод истца носит вероятностный характер и в основу судебного решения положен быть не может.

Таким образом, суд, оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке ст. 67 ГПК РФ и установив юридически значимые обстоятельства по настоящему делу, приходит к выводу, что исковые требования Прохоровой Ольги Владиславовны к ПЖКИЗ «Назарьево» о признании недействительными (ничтожными) пунктов 4, 8, 9.4.1, 11 решения общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево» от 03.03.2024, удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 12, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Прохоровой Ольги Владиславовны к ПЖКИЗ «Назарьево» о признании решения общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево» от 03.03.2024 в части пунктов 4, 8, 9.4.1, 11 недействительными – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Одинцовский городской суд Московской области в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: Е.В. Саркисова

Мотивированное решение составлено 10.01.2025