

В Одинцовский городской суд  
Московской области  
143007, г. Одинцово, ул. Советская, д. 7  
Тел.: 8(495) 590-74-76 (гр.канц.)

Истец: Петухов Юрий Валентинович

Ответчик: «Потребительский жилищный  
кооператив индивидуальных застройщиков  
«Назарьево» (ПЖКИЗ «Назарьево»),  
ОГРН 1035006452051, ИНН 5032037080  
143021, Московская обл., Одинцовский  
городской округ, пос. Назарьево

Иск немущественный: госпошлина 300  
руб.00к

### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании недействительным некоторых решений  
общего собрания потребительского жилищного кооператива.

25 марта 2023 года было проведено общее собрание членов «Потребительского жилищного кооператива индивидуальных застройщиков «Назарьево» (далее также – ПЖКИЗ «Назарьево», кооператив) и приняты решения по повестке дня. В частности, решениями по вопросам 8, 9, 10 повестки собрания установлены взносы и платежи в кооператив для собственников, не являющихся членами кооператива.

В повестку общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево» 25 марта 2023 года были включены и рассмотрены, в частности, следующие вопросы:

«8. Утверждение Сметы поступлений и расходов Кооператива на 2023–2024 годы, а также размера ежемесячных взносов и разовых компенсационных взносов при подключении к газопроводу Кооператива.

9. Утверждение сроков внесения целевых взносов, установленных решениями Общих собраний Кооператива.

10. Утверждение перечня работ по благоустройству территории Кооператива на 2023–2024 годы».

Согласно протоколу собрания от 25.03.2023 г. по вопросу 8.3 повестки дня общим собранием постановлено: утвердить размер компенсации за фактическое использование земель общего пользования и установить разовый компенсационный сбор по оплате земельного налога в размере 9,20 руб./м<sup>2</sup> на 2023 год (срок уплаты до 30 апреля 2024 года) и 15,0 руб./м<sup>2</sup> на 2024 (срок уплаты до 30 апреля 2025 года).

По вопросу 8.4 повестки дня общим собранием постановлено: утвердить смету на 2023–2024 гг. с установленными в ней ежемесячными и единоразовыми взносами, в частности –

А) установить с 1 января 2023 года следующие платежи в кооператив:

\* ежемесячный взнос для членов кооператива в размере 5 000 руб. с участка, кратного 12 соткам ( $\pm 0,05$  сотки) (для собственников, не являющихся членами Кооператива 5300 руб. с участка, кратного 12 соткам) ( $\pm 0,05$  сотки) на 2023 год;

\* ежемесячный взнос с участка (смежных участков), превышающего/меньшего 12 соток – исходя из 340/-340 руб. за каждую сотку (пропорционально площади отклонения) (для собственников, не являющихся членами кооператива +360/-360 руб. за каждую сотку (пропорционально площади отклонения) на 2023 год;

Б) установить с 1 января 2024 года следующие платежи в кооператив:

ежемесячный взнос для членов кооператива в размере 6 200 руб. с участка, кратного 12 соткам ( $\pm 0,05$  сотки) (для собственников, не являющихся членами кооператива 6 600 руб. с участка, кратного 12 соткам) ( $\pm 0,05$  сотки) на 2023 год на 2024 год.

\* ежемесячный взнос с участка (смежных участков), превышающего/меньшего 12 соток – исходя из 350/-350 руб. за каждую сотку (пропорционально площади отклонения) (для собственников, не являющихся членами кооператива +370/-370 руб. за каждую сотку (пропорционально площади отклонения) на 2024 год.

Срок уплаты взносов установлен в соответствии с Уставом кооператива до 10 числа следующего месяца.

По вопросу 9 повестки дня согласно протоколу собрания постановлено: руководствуясь положениями ст. ст. 181.1-181.5, 210 ГК РФ, ст. ст. 4, 110 ЖК РФ, Закона Российской Федерации от 19 июня 1992 г. № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации», ст. 5.7, 5.10 Устава Кооператива установить срок до 10 апреля 2023 года для уплаты следующих целевых взносов:

1) взнос на разработку и утверждение генерального плана Кооператива в размере 30 000 руб.

2) взнос в резервный фонд с собственников, подключенных к инфраструктуре в размере 5 000 руб.

3) взнос на асфальтирование дороги 2 очереди в размере 12 000 руб.

4) взнос на строительство административного офиса в размере 10500 руб.

5) взнос на строительство дороги с участков №119–128, 148–157 в размере 140 000 руб.

6) взнос на асфальтирование части дороги от ГРП вдоль участков №№ 234–238, до участка № 216 в размере 8500 руб.

7) взнос на асфальтирование части дороги вдоль участков №№ 164-216 в размере 60 000 руб.

Протокол общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево» от 25.03.2023 г. был опубликован на федеральном ресурсе в сети Интернет [www.pzhkiznazarevo.ru](http://www.pzhkiznazarevo.ru) на официальном сайте ПЖКИЗ «Назарьево» только 7 июня 2023 года, т.е. через 74 дня после проведения общего собрания (а не 03.04.2023г как указано на самом сайте).

**Истец не согласен со следующими бесприказными решениями, установленными протоколом общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево», платежами и компенсациями:**

- компенсация за фактическое использование земель общего пользования и разовый компенсационный сбор по оплате земельного налога на 2023 и 2024 годы;

- утверждение сметы на 2023-2024 гг.;

- ежемесячный взнос для собственников, не являющихся членами Кооператива, с участка, кратного 12 соткам (±0,05 сотки) - 5 300 руб. на 2023 год и 6 600 руб. на 2024 год;

- ежемесячный взнос для собственников, не являющихся членами Кооператива, с участка, превышающего/меньшего 12 соток – исходя из 360/-360 руб. за каждую сотку (пропорционально площади отклонения) на 2023 год и +370/-370 руб. на 2024 год;

- целевые взносы на разработку и утверждение генерального плана Кооператива, взнос в резервный фонд с собственников, подключенных к инфраструктуре, взносы на асфальтирование дорог, взнос на строительство административного офиса;

- утверждение перечня работ по благоустройству территории Кооператива на 2023-2024 годы.

Указанное решение направлено на исполнение как членами кооператива, так и собственниками, не являющимися членами кооператива, в силу наличия у последних на праве собственности земельных участков в границах первоначального землеотвода кооперативу.

В отчете ревизионной комиссии ПЖКИЗ за 2022 год о выполнении решений общего собрания и работе правления отмечено (п. 4), что «по вопросу подписания типового договора на содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг ведется работа по оформлению договоров с собственниками участков».

Истец не является членом ПЖКИЗ «Назарьево», имеет на праве собственности земельный участок площадью 1200 кв.м, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», купленный им 3 июля 2007 года для строительства на нём жилого дома для него и членов его семьи, включая отца и мать, участок расположен в кадастровом квартале [REDACTED]. Соседние участки расположены в том же кадастровом квартале, у других собственников участков квартала имеют кадастровые номера [REDACTED].

Земельные участки, поставленные на кадастровый учет, с назначением для общего пользования или принадлежащие кооперативу на праве собственности, согласно данным публичной кадастровой карты Росреестра отсутствуют.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 08.10.2015 г. участок КН [ ] площадью 92700 кв.м был предоставлен в 1996 г. в постоянное бессрочное пользование кооперативу ПЖКИЗ «Назарьево», имеет разрешенное использование для ИЖС, не является общим для кооператива.

В обжалуемой части решение незаконно по трем аспектам – отсутствие у органа управления кооперативом полномочий на принятие корпоративного решения в отношении не членом кооператива (корпорации); по содержанию решение в обжалуемой части нарушает принцип равенства, закреплённый в п. 1 ст. 1 Гражданского кодекса РФ, и незаконно возлагает обязанность платежей на не членом данной корпорации, решения в части 2024 финансового года противоречат закону.

С решением общего собрания в обжалуемой части истец не согласен, оно является в оспариваемой части незаконным и необоснованным в силу следующего.

1) В соответствии с абзацем пятым статьи 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания недействительным решения собрания.

В соответствии с ч. 2 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, собственников, кредиторов при банкротстве и других – участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Для рассмотрения настоящего спора значимыми обстоятельствами являются следующие: каков правовой статус ПЖКИЗ «Назарьево», кто имел право участвовать в общем собрании членом ПЖКИЗ «Назарьево» 25 марта 2023 года; имеется ли закон, который устанавливает обязательность решений общего собрания членом потребительского жилищного кооператива для иных лиц, каково существо спорных правоотношений, какое имущество относится к общей собственности и каков субъектный состав участников общей собственности.

В настоящем споре правоотношения сторон в части распределения бремени содержания собственниками общего имущества правоотношения являются гражданско-правовыми и регулируются нормами статей 210, 244 ГК РФ, п. 3 ст. 3, ст. 40, 42 Земельного кодекса РФ.

Правоотношения в части членства в потребительском жилищном кооперативе и корпоративных прав и обязанностей правоотношения являются корпоративными и регулируются нормами ГК РФ.

Статья 110 ЖК РФ установила, что жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Исходя из устава ПЖКИЗ он не является жилищным кооперативом в контексте ст. 110 ЖК РФ.

Закон Российской Федерации от 19.06.1992 г. № 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" определяет правовые, экономические и социальные основы создания и деятельности потребительских обществ и их союзов, составляющих потребительскую кооперацию Российской Федерации (занимающуюся организацией торговли путём создания магазинов в основном в сельской местности, предприятий общественного питания как правило в районных центрах, выпечкой хлебобулочной продукции и закупкой излишков продуктов у населения и их переработки и реализации в том числе в городах и др.) и не регулирует деятельность потребительских жилищных кооперативов индивидуальных застройщиков. Тем не менее, даже этот закон (статьи 5, 16) не наделяет потребительское общество и его органы управления полномочиями принимать решения в отношении лиц, не являющихся членом потребительского общества.

В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" настоящий Федеральный закон не распространяется на потребительские кооперативы, товарищества собственников недвижимости, в том числе товарищества собственников жилья, садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества.

В соответствии с п. 1 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ (в ред. от 27.06.2019 г.) "О жилищных накопительных кооперативах" настоящий Федеральный закон определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан – своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование и после внесения паевых взносов в полном размере в собственность членам жилищных накопительных кооперативов, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов граждан – членов жилищных накопительных кооперативов. Данный закон также не регулирует деятельность ПЖКИЗ «Назарьево».

ПЖКИЗ не является некоммерческой организацией, созданной до дня вступления в силу от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, на него не распространяется Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд". Все земельные участки в кадастровых кварталах ПЖКИЗ «Назарьево» имеют вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

## 2) О правовом корпоративном статусе ответчика

Ответчик «Потребительский жилищный кооператив индивидуальных застройщиков «Назарьево» (далее также – ПЖКИЗ «Назарьево», кооператив) был зарегистрирован Администрацией Одинцовского района Московской области 04.04.1996 г. за № 2820.

Постановлением Главы Администрации Одинцовского района Московской области № 2185 от 30.10.1996 г. «О предоставлении в собственность земельных участков членам потребительского жилищного кооператива индивидуальных застройщиков «Назарьево» для индивидуального жилищного строительства в районе пос. Назарьево» за гражданами было закреплено 187 земельных участков и принято решение о выдаче им свидетельств о праве собственности на закреплённые участки. Впоследствии число членов кооператива значительно уменьшилось в связи с отчуждением первичными собственниками своих земельных участков.

ПЖКИЗ «Назарьево» в соответствии с п. 1.2, 3.1 Устава является объединением собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере, в границах которого каждому из них на праве частной собственности принадлежат жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, другие объекты недвижимости и прилежащие к ним территории.

Согласно п. 4.1 Устава кооператива объектами собственности членов Кооператива являются жилые дома, жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, другие объекты недвижимости, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

ПЖКИЗ создан гражданами на добровольных началах для содействия его членам в осуществлении функций, обеспечивающих достижение управленческих, социальных, культурных некоммерческих целей, а также защиту прав и охраняемых законом интересов членов Кооператива, решение общих социально-хозяйственных задач в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией прав членов Кооператива, в том числе с целью содержания и обслуживания земель общего пользования кооператива.

Согласно ч. 3 ст. 48 ГК РФ к юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют корпоративные права, обладают правом участия (членства) в них и формируют их высший орган в соответствии с пунктом 1 статьи 65.3 настоящего Кодекса, относятся корпоративные организации (статья 65.1 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 50 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ) юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы.

Согласно ч. 5 ст. 52 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 25.02.2022 г. № 20-ФЗ) учредители (участники) юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, также органы юридического лица (пункт 1 статьи 53) вправе утвердить регулирующие корпоративные отношения (пункт 1 статьи 2) и не являющиеся учредительными документами внутренний регламент и иные внутренние документы юридического лица.

Согласно ч. 4 ст. 53 ГК РФ отношения между юридическим лицом и лицами, входящими в состав его органов, регулируются настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами о юридических лицах.

Согласно ч. 1 ст. 65.1 ГК РФ юридические лица, учредители (участники) которых обладают правом участия (членства) в них и формируют их высший орган в соответствии с пунктом 1 статьи 65.3 настоящего Кодекса, являются корпоративными юридическими лицами (корпорациями). К ним относятся хозяйственные товарищества и общества, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйственные партнерства, производственные и потребительские кооперативы, общественные организации, общественные движения, ассоциации (союзы), нотариальные палаты, товарищества собственников недвижимости, казачьи общества, внесенные в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, а также общины коренных малочисленных народов Российской Федерации.

В связи с участием в корпоративной организации ее участники приобретают корпоративные (членские) права и обязанности в отношении созданного ими юридического лица, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (ч. 2 ст. 65.1 ГК РФ).

В соответствии с нормами п. 1 ч. 1 ст. 50 и ч. 2 ст. 123.1 ГК РФ некоммерческие корпоративные организации создаются, в частности, в организационно-правовых формах потребительских кооперативов, товариществ собственников недвижимости.

Потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов (ч. 1 ст. 123.2 ГК РФ).

Некоммерческая корпоративная организация является собственником своего имущества (ч. 4 ст. 123.1 ГК РФ).

Статья 65.3 ГК РФ не наделяет потребительский кооператив и его органы управления правомочиями принимать решения в отношении лиц, не являющихся членом потребительского кооператива.

Уставом ПЖКИЗ установлено, что на общем собрании членов кооператива вправе принимать участие члены кооператива (п. 13.4).

На основании вышеуказанных норм права и положений Устава ПЖКИЗ данное юридическое лицо является некоммерческой организацией (корпорацией) в форме потребительского кооператива и вправе принимать решения исключительно в отношении своих членов.

### 3) Относительно общей собственности

Согласно ч. 4 ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ).

Приобретение гражданами земельных участков в собственность не является основанием считать какое-либо имущество находящимся в их общей долевой собственности.

Кооператив является собственником своего имущества, в связи с чем положения пункта 4.10 Устава ПЖКИЗ не соответствуют закону:

«4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Кооперативом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Кооператива, если на общем собрании членов Кооператива не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Кооператива как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Кооператива как его собственности».

Согласно п. 4.12 Устава члены Кооператива несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества членов Кооператива и имущества Кооператива в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и настоящим уставом, и соглашением между ними.

Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в статье 42 устанавливает особенности государственной регистрации права общей долевой собственности. Согласно п. 6 ст. 42 с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества (имущества общего пользования) собственников недвижимости или приобретенные ими в качестве общего имущества (имущества общего пользования), и (или) о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости от имени указанных лиц обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости).

Также согласно п. 1 ст. 42 государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории.

Аналогично для установления основания возложения расходов на лиц, не являющихся членами потребительского кооператива, требуется проверить, является ли какое-либо имущество в границах такой территории имуществом общего пользования и кому оно принадлежит на праве долевой собственности. В случае, если такое имущество не находится в общей долевой собственности лиц, не являющихся членами кооператива, то может быть поставлен вопрос об установлении сервитута в отношении имущества кооператива.

Земельные участки в потребительском жилищном кооперативе принадлежат на праве собственности членам кооператива. Отсутствует закон, устанавливающий возникновение общего имущества (имущества общего пользования) для собственников недвижимости в жилищном потребительском кооперативе. В качестве



общего имущества (имущества общего пользования) такое имущество в ПЖКИЗ собственниками не приобреталось.

#### 4) Относительно членства в кооперативе и корпоративных правах

В соответствии с Конституцией Российской Федерации никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем (часть 2 статьи 30); граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю; владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц; условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (статья 36).

Как указано выше, Постановлением Главы Администрации Одинцовского района Московской области № 2185 от 30.10.1996 г. за гражданами было закреплено 187 земельных участков и принято решение о выдаче им свидетельств о праве собственности на закреплённые участки, впоследствии количество членов ПЖКИЗ значительно изменилось.

Согласно протоколу оспариваемого общего собрания, на начало собрания присутствовало 54 члена кооператива, что составляет 63,27 % от общего числа голосов, рассчитанных пропорционально доле участия (площади земельных участков, принадлежащих на праве собственности членам кооператива).

Согласно п. 4.7 Устава кооператива доля участия каждого члена кооператива пропорциональна доле принадлежащего ему на праве частной собственности недвижимого имущества, которая определяется в квадратных метрах общей площади. Так как деятельность кооператива связана с содержанием и обслуживанием земель общего пользования, то долю каждого члена кооператива необходимо определять на основе площади земельного участка, принадлежащего члену кооператива, а не площадью жилых домов и иных строений.

Согласно п. 5.1 Устава кооператива средства кооператива состоят из платежей собственников жилых домов, жилых и/или нежилых помещений, земельных участков, других объектов недвижимости за содержание и ремонт общего имущества и имущества кооператива и предоставляемые коммунальные услуги.

Члены Кооператива обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (п. 5.11 Устава). Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Кооператива (п. 5.12 Устава).

Согласно постановлениям главы Администрации Одинцовского района от 04.04.1996 № 632, зарегистрирован ПЖК Назарьево; № 1044 от 09.06.1998, № 1147 от 22.06.1998, № 2514 от 14.12.1996, № 2281 от 24.08.2006 утверждены границы ПЖК Назарьево, выделены земли ПЖК Назарьево.

Решением Останкинского районного суда г. Москвы от 19 октября 2022 г. по делу № 2-3952/2022 частично удовлетворены искивые требования ПЖКИЗ «Назарьево» к Петухову Ю.В. о взыскании задолженности по оплате за пользование инфраструктурой, целевых взносов, судебных расходов.

В апелляционном определении Московского городского суда от 26.01.2023 г. по делу № 33-3098/2023 указано, что обязанность ответчика по внесению платы за пользование объектами инфраструктуры и целевых взносов в ПЖКИЗ «Назарьево» не выполнена, решения общих собраний, которыми установлены размеры взносов, на основании которых рассчитана сумма задолженности ответчика, недействительными не признаны; обязательны для ответчика как для лица, обладающего правом пользования указанными объектами; наличие в собственности ответчика земельного участка предполагает его обязанность оплачивать услуги кооператива; ответчик не вправе в одностороннем порядке отказаться производить платежи; отсутствие заключенного между сторонами договора не влияет на отсутствие такой обязанности; расположение земельного участка ответчика в границах кооператива предполагает пользование им имуществом общего пользования; преград в пользовании объектами инфраструктуры ответчику не создается, ответчик является в спорный период собственником земельного участка, расположенного в границах Московской обл., Одинцовский городской округ, пос. Назарьево ПЖКИЗ «Назарьево».

Суд также указал, что все взысканные расходы кооператива за июнь 2019 года - апрель 2022 года понесены как для нужд граждан, собственников земельных участков, которые расположены на территории кооператива, так и для его членов. Все перечисленные выше расходы являются необходимыми и документально подтвержденными истцом по несению расходов на указанные нужды кооператива, учитывая, что земельный участок ответчика расположен в границах кооператива, ответчик пользуется общим имуществом кооператива, следовательно, у ответчика возникла обязанность по внесению указанных обязательных взносов, установленных решениями общих собраний членов кооператива, не оспоренных в установленном законом порядке.

Указанные судебные акты касались решения иного общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево».

##### 5) Относительно нарушения принципа равенства

Как указано в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.12.2021 г. № 55-П, правовое регулирование, опосредующее исполнение обязанности, должно в силу статей 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 75.1 Конституции Российской Федерации обеспечивать справедливый баланс, с одной стороны, интересов лиц, являющихся собственниками имущества общего пользования и понесших расходы на его создание (приобретение) и содержание, а с другой стороны, интересов собственников участков и домов в жилищно-земельном комплексе, которые могут пользоваться указанным имуществом и получать от этого полезный эффект. Подобный баланс предполагает, что при определении размера соответствующих расходов должны соблюдаться требования разумности и обоснованности, а собственникам участков и домов предоставлено не только номинальное право участвовать в принятии решений, касающихся управления имуществом общего пользования и его содержания (включая установление правил определения и изменения платы за управление данным имуществом и его содержание), но и реальная возможность формировать свою общую волю, в

частности, за счет справедливого (с учетом известных жилищному законодательству гарантий) порядка созыва собрания указанных лиц, его организации и принятия им решений (п. 5).

КС РФ в постановлении от 28.12.2021 г. № 55-П использовал термины "комплекс индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой" или "жилищно-земельный комплекс".

В п. 3.3 Постановления КС РФ от 28.12.2021 г. № 55-П отмечено, что сам по себе факт приобретения права собственности на земельный участок (с расположенным на нем жилым домом или без такового) в жилищно-земельном комплексе, безусловно, не влечет возникновения у приобретателя какой-либо доли в праве собственности на имущество общего пользования в данном комплексе, что само по себе исключает и возможность установить (в системе действующего правового регулирования – кроме как посредством гражданско-правовых договоров) в отношении указанного имущества правовой режим имущества, принадлежащего собственникам соответствующих участков и домов на праве общей долевой собственности.

Также в п. 5 постановления КС РФ от 28.12.2021 г. № 55-П отмечено, что имущество общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой обладает – в сравнении с общим имуществом в многоквартирном доме – принципиально иными характеристиками, важнейшей из которых является пространственная обособленность объектов общего пользования от жилых домов (Постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 г. № 23-П).

Одной из применяемых на практике форм принятия собственниками земельных участков и жилых домов в жилищно-земельных комплексах коллективных решений по вопросам, касающимся имущества общего пользования, выступает общее собрание этих собственников.

Исковые требования основываются на том, что обязанность по внесению в ПЖКИЗ «Назарьево» платы за пользование инфраструктурой и целевых взносов установлена корпоративным решением общего собрания членов ПЖКИЗ «Назарьево».

**Такое собрание не тождественно собранию собственников земельных участков, расположенных в границах ПЖКИЗ «Назарьево» и в силу вышеприведенных норм законодательства неправомерно в отношении лиц, не являющихся членами кооператива.**

**В данном контексте все оспариваемые решения незаконны.**

**6) По вопросу 8.3 решения общего собрания (лист 9 протокола собрания):**

Утверждение размера компенсации за фактическое использование земель общего пользования и установление разового компенсационного сбора по оплате земельного налога в размере 9,20 руб./м<sup>2</sup> на 2023 год (срок уплаты до 30 апреля 2024 года) и 15,0 руб./м<sup>2</sup> на 2024 (срок уплаты до 30 апреля 2025 года) неправомерно.

Данное решение мотивировано ростом расходов на уплату земельного налога.

Между тем налоговым периодом по земельному налогу признается календарный год (ст. 393 Налогового кодекса РФ), налог уплачивается в срок не позднее 28 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом (ч. 1 ст. 397 НК РФ).

Только после уплаты кооперативом земельного налога за 2023 и за 2024 год можно будет определить долю каждого члена ПЖКИЗ и собственника недвижимости кооператива по компенсации затрат кооператива за оплату этого налога по итогам соответствующего года.

Кроме того, размер 15,0 руб./м<sup>2</sup> установлен на 5,8 рубля, или на 63 %, больше, чем за предыдущий год. Такой скачок в росте земельного налога невозможно прогнозировать, с учетом ч. 1<sup>1</sup> ст. 391 НК РФ, согласно которой в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

При сохранении кадастровой стоимости земельного участка повышение компенсации оспариваемым решением вообще является недобросовестным и не имеет под собой экономического обоснования.

7) Относительно утверждения сметы на 2023–2024 гг. (п. 8.4 решения общего собрания);

В соответствии с абзацем шестым части 2 статьи 65.3 ГК РФ к исключительной компетенции высшего органа корпорации относятся утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности корпорации, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона «О бухгалтерском учете» бухгалтерская (финансовая) отчетность – информация о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, систематизированная в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 3 статьи 13 Федерального закона «О бухгалтерском учете» годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется за отчетный год.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно (пункт 1 статьи 15 Федерального закона «О бухгалтерском учете»).

Названные нормы федеральных законов, статья 87 «Типового Устава ЖСК», утв. Постановлением Правительства РФ от 6 июня 2012 г. N 558, а также статья 13 (п. 13.7.9) Устава ПЖКИЗ «Назарьево», определили, что к исключительной компетенции общего собрания относится Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении, а также составление годового бюджета Кооператива, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию. Данные положения не позволяют принимать решения относительно следующего финансового года.

Таким образом, неправомерно утверждать смету на 2023-2024 годы, т.е. на два года. Планирование и утверждение сметы производится только на очередной финансовый год.

8) Относительно п. 9 решения общего собрания об утверждении сроков внесения целевых взносов, установленных решениями общих собраний Кооператива:

Мотивом принятия данного решения указано наличие трёх решений общего собрания о целевых взносах за период с 2008 по 2021 год и выявление того, что не все члены кооператива и собственники участков, находящихся в пределах территории Кооператива, оплатили установленные целевые взносы на содержание общего имущества.

Собрание неправомерно приняло решение об оплате нижеуказанных целевых взносов, так как по двум из предыдущих решений истекли сроки трёхлетней давности для взыскания задолженностей.

Определение нового срока для оплаты взносов, установленных предыдущими решениями общего собрания, направлено на преодоление исковой давности по взысканию задолженностей.

9) Относительно утверждения перечня работ по благоустройству территории Кооператива на 2023–2024 годы (п. 10 повестки общего собрания):

с учетом незаконного, как указано выше, утверждения сметы на 2023-2024 годы утверждение перечня работ на 2024 года с ориентировочными лимитами расходов влечет утверждение сметы на 2024 год и необходимость дополнительных взносов. В данном контексте по тем же мотивам, что и смета, утверждение работ на 2024 год незаконно.

В связи с тем, что оспариваемые решения общего собрания членов кооператива ПЖКИЗ «Назарьево» от 25 марта 2023 года имеют непосредственное отношение к собственнику участка № 166, то есть истцу, прошу суд отменить эти решения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 5 ст. 181.4 ГК РФ, ст. 4 ГПК РФ,

**ПРОШУ:**

решение общего собрания членов «Потребительского жилищного кооператива индивидуальных застройщиков «Назарьево», изложенное в протоколе от 25 марта 2023 года, признать недействительным по вопросам 8, 9, 10 повестки в части:

утверждения размера компенсации за фактическое использование земель общего пользования и установления разового компенсационного сбора по оплате земельного налога в размере 9,20 руб./м<sup>2</sup> на 2023 год и 15,0 руб./м<sup>2</sup> на 2024 год (пункт 8.3 решения собрания);

утверждения сметы на 2023–2024 гг. с установленными в ней ежемесячными и единовременными взносами:

- ежемесячного взноса (для собственников, не являющихся членами Кооператива, **5300** руб. с участка, кратного 12 соткам) ( $\pm 0,05$  сотки) на 2023 год;

- ежемесячного взноса с участка (смежных участков), превышающего/меньшего 12 соток – (для собственников, не являющихся членами кооператива **+360/-360** руб. за каждую сотку (пропорционально площади отклонения) на 2023 год;

- ежемесячного взноса (для собственников, не являющихся членами кооператива **6 600** руб. с участка, кратного 12 соткам) ( $\pm 0,05$  сотки) на 2023 год на 2024 год.

- ежемесячного взноса с участка (смежных участков), превышающего/меньшего 12 соток - (для собственников, не являющихся членами кооператива **+370/-370** руб. за каждую сотку (пропорционально площади отклонения) на 2024 год

(вопрос 8.4 решения общего собрания);

установления срока до 10 апреля 2023 года для уплаты следующих целевых взносов:

- 1) взноса на разработку и утверждение генерального плана Кооператива в размере 30 000 руб.

- 2) взноса в резервный фонд с собственников, подключенных к инфраструктуре в размере 5 000 руб.

- 3) взноса на асфальтирование дороги 2 очереди в размере 12 000 руб.

- 4) взноса на строительство административного офиса в размере 10500 руб.

- 5) взноса на строительство дороги с участков №119–128, 148–157 в размере 140 000 руб.

- 6) взноса на асфальтирование части дороги от ГРП вдоль участков №№ 234–238, до участка № 216 в размере 8500 руб.

- 7) взноса на асфальтирование части дороги вдоль участков №№ 164–216 в размере 60 000 руб.

(вопрос 9 решения общего собрания);

утверждения перечня работ по благоустройству территории Кооператива на 2023–2024 годы.

Приложение:

1. Квитанция об оплате государственной пошлины
2. Квитанция с описью вложения о направлении ответчику копии иска
3. ЕГРЮЛ ПЖКИЗ
4. Устав ПЖКИЗ 2005 г.
5. Протокол общего собрания членов «Потребительского жилищного кооператива индивидуальных застройщиков «Назарьево» от 25 марта 2023 года
6. Отчет ревизионной комиссии за 2022 г.
7. Документ о праве собственности истца на земельный участок № 166, КН 50:20:0041405:92
8. Смета 2022 год
9. Копия паспорта истца

20 сентября 2023 года

Истец

Петухов Ю.В.