

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ
ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ КОМИ

Входящий № 3209

12 ОКТ 20 26

ООО УК «МАРТ»

в составе председательствующего Ушаковой Л.В.,
судей Захваткина И.В., Шерстнёвой А.А.,
при секретаре Куприенковой Л.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 08 октября 2026 года дело по иску ООО «Управляющая компания «Март» к Харитончик Светлане Евгеньевне о признании решения собственников многоквартирного дома недействительным,

по апелляционной жалобе Харитончик Светланы Евгеньевны на решение Ухтинского городского суда Республики Коми от 20 июля 2026 года.

Заслушав доклад судьи Шерстнёвой А.А., судебная коллегия

установила:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Март» (далее по тексту ООО УК «Март») обратилось в суд с иском к Харитончик С.Е. о признании недействительным (ничтожным) решения собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Коми, город Ухта, улица Советская, дом 1, оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту МКД) от 28 ноября 2025 года № 2/2025, взыскании с ответчика расходов по оплате государственной пошлины в размере 20000 рублей.

В обоснование требований указано, что при принятии собственниками МКД оспариваемого решения, оформленного протоколом от 28 ноября 2025 г. № 2/2025, фактически было отменено ранее принятое решение собственниками МКД о необходимости выполнения работ по ремонту гидроизоляции кровли первого подъезда, стоимость работ, которых составляла 715 271,76 руб., данное решение собственников было оформлено протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений МКД от 08.09.2025 № 1/2025. Истец считает, что оспариваемое решение нарушает права истца и собственников жилья, так как принятое решение собственниками об отмене уже выполненных работ не является компетенцией общего собрания собственников. Указанные обстоятельства явились основанием для обращения с иском в суд.

Представитель истца Тихомирова А.С., действующая на основании доверенности, в судебном заседании на исковых требованиях настаивала.

Ответчик Харитончик С.Е., и её представитель адвокат Нургазина Н.Т., действующая по ордеру, с исковыми требованиями не согласилась.

Судом принято решение, которым исковые требования ООО «Управляющая компания «Март» удовлетворены.

Признан недействительным пункт 2 решения собственников помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Советской города Ухты, оформленное протоколом № 2/2025 от 28 ноября 2025 года.

С Харитончик С.Е. в пользу ООО «Управляющая компания «Март» взысканы расходы по уплате государственной пошлины в размере 20000 рублей.

В апелляционной жалобе Харитончик С.Е. просит об отмене решения суда первой инстанции со ссылкой на его незаконность и необоснованность, нарушение норм материального и процессуального права.

Истцом представлен письменный отзыв на апелляционную жалобу ответчика, выражено согласие с решением суда.

Дело в суде апелляционной инстанции рассматривается в соответствии со ст. 167 и ст. 327 Гражданского процессуального кодекса РФ в отсутствие сторон, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Проверив законность и обоснованность обжалуемого решения в соответствии с ч. 1 ст. 327 Гражданского процессуального кодекса РФ в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия оснований для отмены решения не находит.

Судом установлено и материалами дела подтверждено, что по инициативе Харитончик С.Е. – собственника квартиры № 24, находящейся по адресу: г. Ухта, ул. Советская, д. 1, в период с 27 октября 2025 года по 27 ноября 2025 года в указанном МКД было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования.

По результатам проведения собрания составлен протокол от 28 ноября 2025 года № 2/2025, в котором отражено, что участие в голосовании, вынесенном на повестку дня общего собрания собственников помещений, приняли участие 49 лиц, владеющие 4709,31 голосами, что составляет 57,03% от общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Ухта, улица Советская, дом 1 составляет 8757,20 кв.м.

Представителем истца не оспаривалось наличие кворума при принятии оспариваемого решения, в том числе при исключении из подсчета голосов 1/2 площади жилого помещения по адресу: г. Ухта, ул. Советская, д.1, кв. 17, принадлежащего Алчинову Ю.А.

По итогам проведения общего собрания было принято решение, согласно которому ввиду необоснованно завышенной стоимости работ по ремонту гидроизоляции кровли первого подъезда (локальный сметный расчет

№ 2025/05-1003), отменить решение общего собрания, оформленного протоколом № 1/2025 от 08.09.2025 по п. 5 и обязать ООО УК «Март» (ИНН 1102074540) в течение 10 дней с момента принятия решения произвести перерасчет платы за работы по указанному пункту одноразово в платежном документе ООО УК «Март» из расчета 86,62 руб. за 1 кв.м помещения в месяц.

Из пункта 5 решения общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1/2025 от 08.09.2025 следует, что собственники решили утвердить выполнение работ по ремонту гидроизоляции кровли 1-го подъезда. Сметная стоимость работ составила 715271,76 рублей (локальный сметный расчет (смета) № 2025/05-1003. Утвердить источником финансирования работ по ремонту гидроизоляции кровли 1-го подъезда – дополнительно собранные средства собственников помещений, сверхплаты на содержание жилого помещения. Утвердить размер платы за 1 кв.м. в месяц 86,62 руб., с распределением затрат на 1 месяц – август 2025 года.

На основании указанного решения общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1/2025 от 08.09.2025, управляющая компания ООО УК «Март» выполнило работы по ремонту гидроизоляции кровли 1-го подъезда, что подтверждается наряд-заказом № 37173 от 23 октября 2025 года и не оспаривается ответчиком.

Фактически принятием оспариваемого решения, оформленного протоколом от 28 ноября 2025 года № 2/2025, ответчик выражает несогласие с решением общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1/2025 от 08.09.2025.

Разрешая спор и признавая недействительным пункт 2 решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № 2/2025 от 28 ноября 2025 года, суд первой инстанции исходил из того, что общее собрание собственников вышло за пределы своей компетенции, поскольку такое полномочие общего собрания как отмена прежнего решения о проведении текущего ремонта не предусмотрено частью 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

Судебная коллегия не находит оснований для отмены решения по доводам апелляционной жалобы.

Согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, предусмотрен ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 1.3, 2, 3, 3.1, 3.8, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5).

Положения части 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляют собственникам помещения в многоквартирном доме право обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

В силу пункта 1 статьи 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно подпункту 1 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 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.

Согласно п. 4 ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с п. 5 ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Таким образом, гражданским и жилищным законодательством предусмотрен судебный порядок оспаривания решений общего собрания собственников в МКД при несогласии с ним.

Установлено, что решение собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1/2025 от 08.09.2025, не оспорено в установленном порядке и не признано недействительным. Решение собрания собственников ООО «УК «Март» фактически исполнено.

Работы по ремонту гидроизоляции кровли первого подъезда были выполнены истцом 22 октября 2025 года, то есть до проведения собрания ответчиком и до принятия оспариваемого решения собственниками МКД. Решение собственников МКД о проведении ремонтных работ кровли породило для управляющей компании обязанность по ремонту, и его отмена после исполнения решения, повлечет нарушение прав истца, который добросовестно исполнил обязательство по ремонту кровли.

Вопреки доводам жалобы жилищное законодательство предусматривает возможность признания общего собрания недействительным по основаниям, изложенным в законе, а не по решению последующего собрания, в связи с чем общее собрание собственников вышло за пределы своей компетенции, поскольку такое полномочие общего собрания как отмена прежнего решения о проведении текущего ремонта не предусмотрено частью 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ, у суда имелись основания для признания недействительным пункт 2 решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № 2/2025 от 28 ноября 2025 года.

Указание в апелляционной жалобе на существенное расхождение стоимости работ по смете управляющей организации и стоимости работ по смете ТПП и наличии денежных средств на расчётном счёте МКД, не свидетельствует о неправильности оспариваемого судебного акта.

Согласно смете ТПП ремонт кровли многоквартирного жилого дома составляет в сумме 378 288 рублей.

Фактически оспариваемым решением собственников отменяется пункт 5 решения и принимается решение о производстве перерасчета платы за работы по указанному пункту из расчёта 86,62 руб. за 1 кв. м. помещения в месяц, отменяются произведённые работы в полном объёме, работы оцениваются в 0 рублей.

Существенная разница в стоимости текущего ремонта кровли по выводам эксперта ТПП отсутствие работ по устройству нового гидроизоляционного покрытия, при этом исключение указанного вида работ экспертом ТПП не мотивировано, выводы отсутствуют. Осмотр кровли экспертом не производился.

При этом истец настаивал, что необходимость проведения работ была обусловлена течью с кровли на чердачное помещение с затеканием в квартиры, покрытие кровли было повреждено в полном объёме.

Доводы о наличии имеющихся в достаточном объёме денежных средств на расчётном счёте МКД опровергаются дополнениями истца от 08.07.2026 №3218, и не подтверждены ответчиком.

Доводы апелланта, что собственники не были согласны с объемом и стоимостью работ по ремонту гидроизоляции кровли первого подъезда в МКД, опровергаются решением общего собрания собственников МКД от 08.09.2025, когда решение об утверждении работ и их стоимости было принято большинством голосов собственников. На момент принятия указанного решения локальная смета по работам имелась, собственники могли с ней ознакомиться.

Доводы апелляционной жалобы о том, что истцом не доказано нарушение его прав фактом отмены первоначального решения, являются необоснованными. Так, решение собственников, оформленное протоколом от 28.11.2025 года, причиняет истцу убытки, так как обязывает возратить собственникам помещений средства за уже выполненные истцом работы по ремонту кровли.

Кроме того, собственники помещений МКД не обладают компетенцией об обязанности управляющую компанию произвести перерасчёт. Согласно п. 8 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, заявление об изменении платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Собственники с заявлением произвести перерасчёт не обращались.

Вопреки доводам жалобы оспариваемое решение обязывает ООО «УК «Март» произвести перерасчет платы за работы по указанному пункту единовременно в платежном документе из расчета 86,62 руб. за 1 кв.м. помещения в месяц.

Ссылка апелланта в обоснование своей позиции на судебную практику подлежит отклонению, поскольку приведенные в жалобе судебные акты приняты по спорам с иными фактическим обстоятельствами.

С учетом изложенного, судебная коллегия приходит к выводу, что все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, судом первой инстанции установлены и подтверждены представленными в материалы дела доказательствами, которым судом дана надлежащая оценка, и у суда апелляционной инстанции не имеется оснований для иных выводов по существу спора.

Существенных нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену решения суда в соответствии со ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия не усматривает.

Руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

решение Ухтинского городского суда Республики Коми от 20 июля 2026 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Харитончик С.Е. - без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение составлено 09 октября 2026 года.

Председательствующий:

Судьи:

**Оригинал документа
подписан электронной подписью**

Сертификат 0087E71B65F24CA6D2253B992235C8D7B8
Владелец Ушакова Лариса Викторовна
Действителен с 10.10.2025 по 03.01.2027

Сертификат 0094BEB39D404B59A3144B7C909222B0C4
Владелец Шерстнёва Александра Анатольевна
Действителен с 10.10.2025 по 03.01.2027

Сертификат 008AB60273599782400DE49BE7CD7243E4
Владелец Захваткин Игорь Владиславович
Действителен с 09.12.2025 по 04.03.2027

КОПИЯ ВЕРНА

**СУДЕБНЫЙ АКТ
вступил в законную силу
08.10.2026**

**Документ подписан
электронной подписью**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 0094BEB39D404B59A3144B7C909222B0C4
Владелец Шерстнёва Александра Анатольевна
Действителен с 10.10.2025 по 03.01.2027