

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

Ухтинский городской суд Республики Коми в составе:
Председательствующего судьи Курлаповой Н.В.
при секретаре Рауш О.Б.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Ухте Республики Коми 20 июля 2026 года гражданское дело по иску ООО «Управляющая компания «Март» к Харитончик Светлане Евгеньевне о признании решения собственников многоквартирного дома недействительным,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Март» (далее по тексту ООО УК «Март») обратилась 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.

Требования мотивированы тем, 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. Полагала, что собственники МКД не могут отменить ранее принятое решение, которое уже исполнено управляющей компанией.

Ответчик Харитончик С.Е., и её представитель адвокат Нургазина Н.Т., действующая по ордеру, с исковыми требованиями не согласилась. Пояснили, что статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), определяющая компетенцию общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, ограничений на право отмены ранее состоявшихся решений не содержит, равно, как и не устанавливает специальных правил отмены указанных решений. Установленный частью 2 статьи 44 ЖК РФ перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников, нельзя считать исчерпывающим. Ответчик инициировал проведение внеочередного общего собрания собственников, в связи с тем, что перечень работ по ремонту крыши первого подъезда, а именно гидроизоляционного покрытия была не целесообразна, в связи с чем, стоимость работ истцом была завышена.

Свидетели Коновалова К.В., Гудзь Г.А., Мамедов С.А.О., Крашенинникова Н.И., Михеева Л.П., Смирнов А.А. в судебном заседании пояснили, что принимали участие в

Входящий № 2366

31 ИЮЛ 2026

ООО УК «МАРТ»

голосовании и подписывали самостоятельно бюллетени голосования при проведении собрания, результаты которого оформлены протоколом № 2/2025 от 28 ноября 2025 года.

Свидетель Алчинов Ю.А. - собственник $\frac{1}{2}$ доли квартиры № 17 в судебном заседании пояснил, что бюллетень за него заполнили, волеизъявление выражено его, но бюллетень не подписывал.

Выслушав участников процесса, свидетелей, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе в форме очно-заочного голосования, и принятия решений установлены ст. ст. 45 - 48 ЖК РФ.

В соответствии ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом правления 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.

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

В силу 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, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 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, 2, 3, 3.1, 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, а также решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

В силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ 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.

В соответствии со ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; принято при отсутствии необходимого кворума; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно части 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся следующие вопросы:

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;

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;

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;

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;

принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном

доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

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;

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;

выбор способа управления многоквартирным домом;

принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

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

принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

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;

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

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

В судебном заседании установлено, 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.

Результаты данного голосования собственников помещений МКД оформлены протоколом от 28 ноября 2025 года № 2/2025, из которого следует, 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.

Из материалов дела следует, что общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Ухта, улица Советская, дом 1 составляет 8757,20 кв.м.

При рассмотрении дела установлено и представителем истца не оспаривалось наличие кворума при принятии оспариваемого решения, в том числе при исключении из подсчета голосов $\frac{1}{2}$ площади жилого помещения по адресу: г. Ухта, ул. Советская, д.1, кв. 17, принадлежащего Алчинову Ю.А.

По итогам проведения общего собрания было принято, в том числе, решение о гидроизоляции кровли первого подъезда и его стоимости (пункт 2), согласно которому общее собрание собственников МКД решило, что 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 однократно в платежном документе ООО УК «Март» из расчета 86,62 руб. за 1 кв.м. помещения в месяц.

Как следует из пункта 5 решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1/2025 от 08.09.2025, собственники решили утвердить выполнение работ по ремонту гидроизоляции кровли 1-го подъезда. Сметная стоимость работ -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.

Однако данный способ оспаривания исполненного решения собственников помещений в МКД не предусмотрен нормами действующего гражданского законодательства.

Согласно части 1 ст. 183.3 ГК 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).

В силу части 3 ст. 181.4 ГК 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.

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 (часть 4 ст.181.4 ГК РФ).

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 (часть 5 ст.181.4 ГК РФ).

Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о

намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу (часть 6 ст. 181.4 ГК РФ).

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

Вместе с тем, решение собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1/2025 от 08.09.2025, не оспорено в установленном порядке и не признано недействительным.

Следует отметить, что 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.

Суд так же соглашается с доводом истца о том, что при принятии собственниками вышеприведенного решения, изложенного в п. 2 оспариваемого протокола, 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.

Жилищное законодательство предусматривает возможность признания общего собрания недействительным по основаниям, изложенным в законе, а не по решению последующего собрания.

С учетом изложенного исковые требования ООО УК «Март» о признании недействительным решения собственников помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Советской города Ухты, изложенное в пункте 2, оформленное протоколом № 2/2025 от 28 ноября 2025 года подлежат удовлетворению.

На основании ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 20000 рублей.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования ООО «Управляющая компания «Март» удовлетворить.

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

Взыскать с Харитончик Светланы Евгеньевны в пользу ООО «Управляющая компания «Март» расходы по уплате государственной пошлины в размере 20000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Коми через Ухтинский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Мотивированный текст решения изготовлен 30 июля 2026 года.

Судья

Н.В. Курлапова

**Документ подписан
электронной подписью**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 28D8CE8052774C5887B8CA4531979DF4
Владелец Курлапова Наталья Викторовна
Действителен с 21.01.2026 по 16.04.2027