

72RS0013-01-2026-002608-34

Дело № 2-3984/2026

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

город Тюмень

15 сентября 2026 года

Калининский районный суд города Тюмени в составе:
председательствующего судьи Вашкевич О.А.,
при секретаре Соколовой Д.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]
[REDACTED], ООО Управляющая
компания «Озёрный Парк», ООО «ПИК-Комфорт профи» о признании решения
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
недействительным в части,

установил:

Истец [REDACTED] обратился в суд с иском к [REDACTED], ООО
Управляющая компания «Озёрный Парк», ООО «ПИК-Комфорт профи» о
признании решения общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме недействительным в части. Требования мотивированы
тем, что [REDACTED] является собственником жилого помещения, по адресу:
город Тюмень, [REDACTED], начиная с 01.11.2022 года. В
период с 29.09.2025 года по 21.10.2025 года в форме очно-заочного голосования
было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в
многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация,
Тюменская область, город Тюмень, [REDACTED]. По итогам
голосования было принято решение, оформленное протоколом №
20250900111718 от 24.10.2025 года. На голосование перед собственниками
помещений многоквартирного дома были поставлены 11 вопросов, за каждый из
которых, согласно Протоколу № 20250900111718 от 24.10.2025 года,
собственники большинством голосов проголосовали «ЗА», то есть кворум
набран. По вопросу повестки № 7, поставленного на голосование «Об
утверждении ставки за дополнительную услугу «Вывоз снега и озеленение» в
Протоколе указано, что «ЗА» проголосовали 50,33 % от числа голосовавших, то
есть кворум набран, утверждена ставка за дополнительную услугу «Вывоз снега
и озеленение» и размере 7,80 руб. с кв.м. общей площади помещения
ежемесячно, с ежегодной индексацией. С решением общего собрания,
оформленного Протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года, в части
утверждения вопроса № 7 «Об утверждении ставки за дополнительную услугу
«Вывоз снега и озеленение», истец не согласен, так как полагает, что принятое
решение в данной части не соответствует подлинному решению собственников
помещений в многоквартирном доме и количеству принявших участие в

собрании собственников, истец полагает, что данным решением нарушены его права. На основании изложенного, [REDACTED] просит признать недействительным в силу его ничтожности решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тюмень, [REDACTED], проводимого в форме очно-заочного голосования, оформленного Протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года, в части вопроса № 7, поставленного на голосование «Об утверждении ставки за дополнительную услугу «Вывоз снега и озеленение».

Определением Калининского районного суда г. Тюмени от 15.05.2026 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечена [REDACTED]

Протокольным определением от 24.06.2026 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены [REDACTED].

В судебном заседании истец [REDACTED] и его представитель Слюсарь Е.Н. исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика ООО Управляющая компания «Озёрный Парк» [REDACTED] в судебном заседании с иском не согласилась, представила письменные возражения, доводы которых поддержала.

Третье лицо [REDACTED], принимавший участие в судебном заседании 21.08.2026 года, иск поддержал, пояснил, что знал о проведении общего собрания, в голосовании участия не принимал, бюллетень не подписывал.

Третье лицо [REDACTED] принимавший участие в судебном заседании 21.08.2026 года, заявленные требования поддержал, пояснил, принимал участие в голосовании, голосовал против вопроса № 7.

Третье лицо [REDACTED] принимавшая участие в судебном заседании 21.08.2026 года, исковые требования поддержала, пояснила, что в квартире не проживает, не знала о проведении собрания, в голосовании участие не принимала, бюллетень не подписывала, в бюллетени стоит не ее подпись.

Ответчик [REDACTED] в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Представитель ответчика ООО «ПИК-Комфорт Профи» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

Представитель третьего лица Государственной жилищной инспекции Тюменской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена.

Третье лицо [REDACTED] в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

Из материалов дела следует, что истец [REDACTED] является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: город Тюмень, [REDACTED], с 01.11.2022 года, что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д. 31-34).

В судебном заседании установлено, что в период с 29.09.2025 года по 21.10.2025 года по инициативе [REDACTED] было проведено в форме очно-заочного голосования внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Тюмень, [REDACTED], результаты которого были оформлены протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года (л.д. 37-39, 40-43).

Порядок проведения общего собрания, порядок принятия решения общего собрания и голосования на общем собрании собственников в многоквартирном доме установлены [статьями 45, 46, 47 и 48](#) ЖК РФ.

В соответствии с [частью 1 статьи 44](#) ЖК РФ 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.

На основании с [ч. 3 ст. 44.1](#) Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством, в том числе, очно-заочного голосования.

[Статьей 45](#) ЖК РФ определен порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно [п. 4 ст. 45](#) ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Согласно статьям 181.3, 181.4, 181.5 Гражданского кодекса РФ решение собрания может быть недействительно по основаниям, установленным законами,

в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

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. 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 созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола. При этом 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 ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований данного [Кодекса](#), в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы, в течение шести месяцев со дня, когда такой собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В соответствии с п. 1 ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Согласно п. 1 ст. 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным данным [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 разъяснениям, изложенным в [пункте 109](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», решение собрания не может

быть признано недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств: голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие, и решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица (пункт 4 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации)

Из материалов дела следует, что на голосование перед собственниками помещений многоквартирного дома было поставлено 11 вопросов, за каждый из которых, согласно протоколу № 20250900111718 от 24.10.2025 года, собственники большинством голосов проголосовали «ЗА», то есть кворум набран.

По вопросу повестки № 7, поставленного на голосование «Об утверждении ставки за дополнительную услугу «Вывоз снега и озеленение» в протоколе указано, что «ЗА» проголосовали 50,33 % от числа голосовавших, то есть кворум набран, утверждена ставка за дополнительную услугу «Вывоз снега и озеленение» и размере 7,80 руб. с кв.м. общей площади помещения ежемесячно, с ежегодной индексацией.

Так, согласно протоколу, по вопросу № 7, собственниками многоквартирного дома, принято следующее решение: «ЗА» 50,33 % (3869,83 кв.м.), «ПРОТИВ» 34,52 % (2647 кв.м.), «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» 15,15 % (1161,8 кв.м.) (л.д. 38).

Между тем, истец указывает, что с решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного Протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года, в части утверждения вопроса № 7 «Об утверждении ставки за дополнительную услугу «Вывоз снега и озеленение», он не согласен, так как полагает, что принятое решение в данной части не соответствует подлинному решению собственников помещений в многоквартирном доме и количеству принявших участие в собрании собственников. Кроме того, в судебном заседании истец, утверждая об отсутствии кворума на общем собрании собственников многоквартирного дома, ссылаясь на выявление случаев подделки бюллетеней: за собственников, не участвовавших в собрании, были заполнены бюллетени о том, что они якобы голосовали «ЗА» по всем вопросам повестки, в том числе по вопросу № 7. Отсутствие необходимого числа голосов, требующегося для принятия положительного решения по вопросам, поставленным на повестку. Поскольку собственниками выявлены случаи подделки бюллетеней, то в действительности по поставленным вопросам не голосовало достаточное число собственников.

Проанализировав представленные в материалы дела документы, в том числе материал проверки Государственной жилищной инспекции Тюменской области, суд приходит к выводу, что данные обстоятельства нашли свое подтверждение в ходе рассмотрения дела.

Согласно п. 2 ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

В Списке Голосовавших под п/п 7, указано, что в голосовании принял участие собственник квартиры [REDACTED], голос засчитан как

проголосовавший «ЗА», в Государственной жилищной инспекции Тюменской области бюллетень отсутствует, площадь квартиры 33,9 кв.м.

В Списке голосовавших не указан, и при подсчете голосов не учтен бюллетень собственника квартиры [REDACTED], хотя в Государственной жилищной инспекции Тюменской области бюллетень имеется (вопрос № 7 «Воздержался»)

Собственнику кв. [REDACTED] помимо жилого помещения принадлежат кладовая № 14 (5,9 кв.м.) и № 15 (8,5 кв.м.). В Списке голосовавших п/п 13 учтена площадь жилого помещения 86,2 кв.м., площадь нежилых - не учтена. Голосовал «Против». Бюллетень в Государственной жилищной инспекции Тюменской области имеется.

Собственнику квартиры [REDACTED] помимо жилого помещения, площадью 89,8 кв.м., принадлежат кладовая № 29 (5,3 кв.м.). По кладовой собственник не голосовал, бюллетень в Государственной жилищной инспекции Тюменской области отсутствует. Однако, в списке голосовавших кладовая № 29 фигурирует под п/п 162, под именем иного нежели собственник лица и с другой площадью.

Собственник кв. [REDACTED] в голосовании участия не принимал, данный факт он также подтвердил в судебном заседании. В списке голосовавших учтены под п/п 35 «ЗА», бюллетень в Государственной жилищной инспекции Тюменской области присутствует без подписи собственника. Площадь 55,9 кв.м.

Собственник кв. [REDACTED] в голосовании участия не принимала, в квартире не проживает. В списке голосовавших учтены под п/п 55 «ЗА», бюллетень в Государственной жилищной инспекции Тюменской области отсутствует. Площадь 86,6 кв.м., данные обстоятельства третье лицо подтвердила в судебном заседании.

Собственник кв. [REDACTED] в голосовании участия не принимал. В списке голосовавших учтены под п/п 98, бюллетень в Государственной жилищной инспекции Тюменской области присутствует с голосами по всем вопросам «ЗА». Площадь 60,9 кв.м.

Собственник [REDACTED] в голосовании участвовали, голосовали «Против». В Списке голосовавших, не учтены, бюллетень в Государственной жилищной инспекции Тюменской области присутствует. Площадь 36,7 кв.м.

В Списках голосовавших собственников [REDACTED] указана площадь 35,6 кв.м., в бюллетене указана площадь 36,6 кв.м. Голосовали «Против».

В связи с указанными обстоятельствами, собственник помещений в многоквартирном доме [REDACTED] обратился за разъяснением в ООО УК «Озерный Парк», в связи с чем площади принадлежащих ему кладовых №14 и №15 не учтены при подсчёте голосов, хотя в бюллетене голосования были указаны.

ООО УК «Озёрный Парк» в своем ответе № 12/2026 от 20.01.2026 года сослалось на Приказ Минстроя РФ от 30.04.2025 № 266/ПР «Об утверждении требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников

решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный жилищный надзор», указав, что в бланке решений не указаны площади кладовых помещения 14 и 15, в связи с чем, и не учтены в подсчете голосов. При этом делая акцент на том, что площади кладовых на результаты подсчетов не влияют (л.д. 46).

Также, собственник квартиры [REDACTED] обратилась в ООО УК «Озерный Парк», за разъяснением в связи с чем, площадь ее квартиры 36,7 кв.м, не учтена в списке проголосовавших.

ООО УК «Озёрный Парк» в своем ответе № 22/1/2026 от 29.01.2026 года сослалось на технический сбой, при этом указав, что площадь жилого помещения на результаты подсчетов не влияет (л.д. 48).

Таким образом, ООО УК «Озёрный Парк» не приняло мер к устранению замечаний, повторной проверке, подсчета голосов и внесения изменений в Протокол № 20250900111718 от 24.10.2025 года.

При этом, признавая правомерность замечаний ООО УК «Озёрный Парк» о требованиях к заполнению бюллетеней в части указания площади объекта, площади жилых помещения кв. №№ 52 (34,1 кв.м.), 97 (60,8 кв.м.), 104 (55,3 кв.м.) в бюллетенях также не указаны, однако в списке голосовавших голоса учтены под п/п 29, 59, 64, и несомненно также повлияли на результаты голосования.

Из представленных в материалы дела материалов проверки Государственной жилищной инспекции Тюменской области следует, что не принимали участие в голосовании по вопросу № 7 собственники квартир: № 2-7, 10,12, 13, 14-19, 21, 23, 24, 29, 31, 32, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 48, 72, 90, 93, 119, 121, 143, 152, 153, 183, 212, 218, 220.

Проголосовали «ПРОТИВ» собственники квартир: 4,11, 15, 20, 25, 26 (кладовые № 14,15), 28, 42, 54, 56, 61, 66, 71, 75, 84,92, 93, 95, 96, 100, 102, 109, 112, 116, 120, 124, 126, 127, 128, 136. 137, 138, 149, 160, 169, 171, 184, 190, 198, 201, 203, 209, 216, 231, 232, 237.

В ходе рассмотрения дела ответчиком внесены данные по голосованию ранее отсутствовавших в расчетах кладовых помещениях № 13, 18, 20, 21, 22, 33, 34. Ответчик не принял к расчету голоса по кладовым № 9 и № 31 принадлежащим Тимошину Д.В., поскольку последний в судебном заседании заявил о неучастии в голосовании.

По квартире № 34, голос ответчиком учтен поскольку и согласно данным Государственной жилищной инспекции Тюменской области собственником является [REDACTED], бюллетень заполнен также [REDACTED].

По квартире № 49, согласно данным Государственной жилищной инспекции Тюменской области собственниками являются [REDACTED] и [REDACTED] (совместная долевая собственность), а также [REDACTED] [REDACTED] (каждый по 0,25 доли). Ответчик принимает голос [REDACTED] в размере 55,3 кв.м., поскольку она действует от имени своих детей.

По квартире № 59, согласно имеющимся заполненным бюллетеням от ООО «СЗ ПИК-Тура», голос «ЗА».

По квартире № 96- подсчёт произведен согласно данным Государственной жилищной инспекции Тюменской области.

По квартире 102- исправлена опечатка, голос проставлен только «Против».

По квартире № 112- согласно представленным в материалы дела бюллетеням, представлено решение собственника в копии - голос не учитывается.

По квартире 156, бюллетень заполнен от имени собственника заполнен по доверенности.

По квартире № 171- голос учтен согласно доле.

По квартире 233- голос не учтен, поскольку решение представлено в копии.

По квартире № 241- голос не учтен, поскольку голосовал не собственник.

По кладовому помещению № 10- на момент голосования указанное помещение принадлежало ООО «СЗ» ПИК-Тура», [REDACTED] стала собственником указанного помещения в октябре 2025 года, принимая во внимание что собрание проводилось в период с 29 сентября 2025 года по 21 октября 2025 года, ООО «СЗ «ПИК-Тура» правомочно принимал участие в том числе голосом по указанному помещению.

При таких обстоятельствах с учетом всех внесенных корректировок по вышеуказанным помещениям, по данным ответчика кворум по вопросу № 7 составляет 3824,1 кв.м., голосов или 50,38%.

Между тем, суд приходит к выводу об исключении из числа голосов, принимавших участие при голосовании: собственника квартиры № 134, площадь 37,7 кв.м., поскольку бюллетень отсутствует.

При подсчете голосов ответчиком допущена ошибка в площадях квартир № 75 (60,6 кв.м. голос «Против» учтен как «За») и № 76 (49,9 кв.м., голос «За» учтен как «Против»), в связи с чем, разница в площади 13,7 кв. подлежит исключению.

Поскольку по квартире № 49 в бюллетене не указаны несовершеннолетние собственники, подсчету подлежат только доли голосовавших «За» в размере 27,65 кв.м.

Голос «За» по квартире № 156 площадью 38,8 кв.м. подлежит исключению, поскольку бюллетень подписан не собственником, доверенность отсутствует.

Таким образом, суд при подсчете наличия (отсутствия) кворума, исходит из следующего расчета: проголосовали «ЗА» 3 824,1 кв.м. - 38,7 кв.м. (квартира 134 бюллетень отсутствует) – 13,7 кв.м. (разница площади между площадью квартир № 75 и 76) - 27,65 кв.м. (квартира № 49, голоса несовершеннолетних детей, не отраженные в бюллетени) - 38,8 кв.м. (квартира № 156 бюллетень заполнен не собственником) = 3 705,25 кв.м.

Суд приходит к выводу, что фактически проголосовали «ЗА» по вопросу № 7 собственники помещений, совокупная площадь которых составляет 3 705,25 кв.м., общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 7 590,68 кв.м. Таким образом, процент проголосовавших «ЗА» по вопросу № 7 составил 48,81 % (3 705,25 кв.м. / 7 590,68 кв.м.), что менее

кворума, предусмотренного действующим жилищным законодательством для принятия решений на голосовании, проводимом в период времени с 29.09.2025 года по 21.10.2025 года в форме очно-заочного голосования оформленного протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года.

Вопросы наличия кворума, легитимности лиц, участвующих в голосовании, соблюдение порядка самого голосования и подсчета голосов имеют существенное значение для правомочности принимаемых собранием решений, а, следовательно, их законности. При установлении факта отсутствия кворума на общем собрании собственников в многоквартирном доме, оно признается недействительным, а принятые на нем решения незаконными.

Учитывая изложенное, поскольку при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тюмень, [REDACTED], проводимого в форме очно-заочного голосования, оформленного протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года, в части вопроса № 7 «Об утверждении ставки за дополнительную услугу «Вызов снега и озеленение» отсутствует кворум, принятое на нем решение в части 7 вопроса является не действительным, в связи с чем, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований [REDACTED] и признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тюмень, ул. [REDACTED] проводимого в форме очно-заочного голосования, оформленного протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года, в части вопроса № 7 «Об утверждении ставки за дополнительную услугу «Вызов снега и озеленение».

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, ст.ст. 12, 13, 55, 56, 67, 68, 71, 194-199 ГПК Российской Федерации, суд

решил:

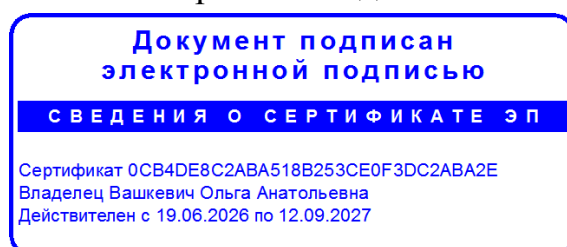
Исковые требования [REDACTED] удовлетворить.

Признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тюмень, [REDACTED], проводимого в форме очно-заочного голосования, оформленного протоколом № 20250900111718 от 24.10.2025 года, в части вопроса № 7 «Об утверждении ставки за дополнительную услугу «Вызов снега и озеленение».

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Калининский районный суд города Тюмени.

Мотивированное решение изготовлено 29 сентября 2026 года.

Председательствующий судья



14