

В Выборгский районный суд г. Санкт-Петербурга

истец: Мокичев Алексей Васильевич

СНИЛС: 168-907-004 98

место жительства: г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 68, корп. 4, стр. 1, кв. 213

представитель истца: Шумилин Николай Алексеевич,

СНИЛС: 049-480-017 67

место жительства: 198412, Санкт-Петербург, г. Ломоносов,

ул. Михайловская, д. 51, стр.1. кв. 924

ответчик: ООО «Управляющая компания «Мида»

ИНН 7805734102, ОГРН 1187847288628

Юридический адрес: 195277, г. Санкт-Петербург,

пр. Большой Сампсониевский, д. 42,

литера Б, офис 505, пом. 1

третье лицо, не заявляющее

самостоятельных требований:

Государственная жилищная инспекция

Санкт-Петербурга

ИНН 7841000298 ОГРН 1037867000115

191144, г. Санкт-Петербург,

ул. Моисеенко, д. 22, литера З

госпошлина: 3000 руб.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

*о признании недействительными (ничтожными) решений общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколом*

№ 20251100110715 от 30.12.2025

Истец, являясь собственником жилого помещения — квартиры № 213
в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр.,
д. 68, корп. 4, стр. 1.

В период с 21.11.2025 по 26.12.2025 по инициативе ООО «УК «Мида» (ИНН 7805734102, ОГРН 1187847288628) в МКД было проведено общее очередное собрание собственников помещений в очно-заочной форме. По его итогам составлен протокол № 20251100110715 от 30.12.2025. Согласно протокола: общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД — 106 942,10 кв.м; площадь помещений собственников, принявших участие в голосовании, — 64 904,30 кв.м (60,69%) от общей площади; общее количество собственников в МКД — 2 648 лиц; количество лиц, принявших участие, — 1 768 лиц.

В повестку оспариваемого собрания были вынесены 15 вопросов, включая: выбор способа управления МКД управляющей организацией (вопрос 7); выбор управляющей организации — ООО «УК «Мида» (вопрос 8); утверждение договора управления и тарифов на содержание, текущий ремонт (вопрос 9); модернизация системы домофонии за счёт управляющей организации с тарифом 150 рублей с лицевого счёта собственников квартир (вопрос 11); заключение прямых договоров между собственниками и подрядной организацией по обслуживанию домофонов (вопрос 12); запрет въезда автотранспортных средств на стилобаты МКД с исключением для парадной № 5 (вопрос 13); иные вопросы.

Истец не принимал участия в указанном собрании. О факте проведения собрания и принятых решениях истец узнал из квитанций ООО «УК «Мида» полученных уже в 2026 году, в которых появились новые статьи начислений со ссылкой на оспариваемый протокол, в том числе: «Видеонаблюдение» — статья ранее отсутствовавшая; «Домофония» — с увеличенным тарифом 150 рублей с лицевого счёта; «Диспетчеризация» — с увеличением тарифа в 15 раз по сравнению с декабрём 2025 года.

В отношении оспариваемого протокола Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее — Инспекция) проведена проверка. Письмом Инспекции № ОБ-1625-1/26-0-1 от 12.02.2026 установлено наличие

признаков ничтожности решений общего собрания по основаниям, предусмотренным п. 4 ст. 181.5 ГК РФ; вынесены решения от 23.01.2026, 06.02.2026 и 09.02.2026 об отказах во внесении изменений в Реестр лицензий. Письмами Инспекции, поступившими посредством ГИС ЖХ от 30.03.2026 и 01.04.2026, установлено, что при подсчёте кворума ООО «УК «Мида» учитывались бюллетени собственников, заявивших о неучастии в собрании по помещениям № 124, 155, 335, 897, 1027, 1029, 1239, 1524, 1570, 1577, 1922, 1982, 2116, 2247 (площадь 624,7 кв.м), которые были исключены из подсчёта голосов. Дополнительно были исключены голоса собственников помещений № 2, 17, 26, 35, 185, 264, 299, 360, 775, 1484, 1486, 1680 (площадь 427,4 кв.м) в связи с расхождением данных о собственниках в бюллетенях с реестром собственников. Также не учитывались бюллетени по помещениям общей площадью 12 784,3 кв.м в связи с отсутствием в бюллетенях информации о номере и дате государственной регистрации права собственности. Итого Инспекцией из подсчёта голосов исключены 13 836,5 кв.м. После исключения этих голосов фактическое число голосов составляет: $64\ 904,30 - 13\ 836,5 = 51\ 067,80$ кв.м, что соответствует 47,75% от общей площади помещений в МКД, то есть менее 50%. Кворум отсутствует.

После того как 12.02.2026 ООО «УК «Мида» повторно направило в Инспекцию документы по оспариваемому собранию, а 06.03.2026 — реестр собственников помещений с данными о государственной регистрации права, Инспекция изменила свою позицию: согласно акту Инспекции от 13.03.2026 «признаки ничтожности отсутствуют». Однако такая оценка Инспекции не лишает истца права обратиться в суд за защитой нарушенных прав. Сама Инспекция в письмах прямо указала: «Существенное нарушение порядка проведения общего собрания собственников помещений в МКД и оформления его результатов является в соответствии со ст. 181.3 ГК РФ признаком оспоримости таких решений, которая устанавливается исключительно судом.

Органы государственного жилищного надзора не наделены правом признания решений общего собрания собственников помещений в МКД недействительными». Факт исключения Инспекцией из подсчёта 13 836,5 кв.м голосов является установленным.

В силу пункта 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания ничтожно, если оно принято при отсутствии необходимого кворума. Согласно части 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нём приняли участие собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. После исключения 13 836,5 кв.м голосов фактическое число голосов участников собрания составило 51 067,80 кв.м, что соответствует 47,75% от общей площади помещений в МКД (106 942,10 кв.м). Кворум отсутствует. Все решения собрания ничтожны по пункту 2 статьи 181.5 ГК РФ.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения по вопросам, связанным с реконструкцией, ремонтом общего имущества, с пределами использования земельного участка и с проведением иных аналогичных действий, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений. Две трети от общей площади МКД (106 942,10 кв.м) = 71 294,73 кв.м.

Вопрос 11 — модернизация системы домофонии. Согласно протоколу, по вопросу 11 «За» проголосовало 62 819,99 кв.м. Домофонная система согласно подпункту «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества в МКД (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) является общим имуществом, решение требует не менее 2/3 голосов. 62 819,99 кв.м < 71 294,73 кв.м. Решение по вопросу 11 ничтожно.

Вопрос 12 — заключение прямых договоров с подрядной организацией. По вопросу 12 «За» проголосовало 62 908,59 кв.м, что менее 2/3 голосов. Решение по вопросу 12 ничтожно.

Вопрос 13 — запрет въезда на стилобаты. По вопросу 13 «За» проголосовало 64 111,09 кв.м, что менее 2/3 голосов. Установление пределов пользования общим имуществом требует не менее 2/3 голосов. Решение по вопросу 13 ничтожно.

В силу пункта 4 статьи 181.5 ГК РФ решение собрания ничтожно, если оно противоречит основам правопорядка или нравственности. Решение по вопросу 11 предусматривает, что тариф на обслуживание системы домофонии начисляется только собственникам квартир, исключая собственников нежилых помещений, что создаёт необоснованную дифференциацию обязанностей по содержанию общего имущества и противоречит части 1 статьи 39 ЖК РФ, статье 247 ГК РФ. Аналогично решение по вопросу 13 устанавливает запрет въезда на стилобаты для всех собственников за исключением проживающих в парадной № 5, что без законного основания дискриминирует собственников остальных парадных.

В числе представленных бюллетеней имелись бюллетени, подписанные от имени собственников, которые официально заявили о неучастии в собрании (помещения общей площадью 624,7 кв.м); бюллетени по помещениям площадью 427,4 кв.м с расхождением сведений о собственниках с реестром; бюллетени по помещениям площадью 12 784,3 кв.м без сведений о государственной регистрации права, не соответствующие пункту 20 раздела II Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр. Кроме того, подлинник Протокола в нарушение части 1.1 статьи 46 ЖК РФ поступил в Инспекцию только 12.02.2026 (спустя более 40 дней), а решения собственников (бюллетени) не размещены в ГИС ЖКХ в нарушение части 10.1 статьи 161 ЖК РФ. Указанное является существенным нарушением порядка проведения собрания, влияющим на волеизъявление участников.

В квитанции за январь 2026 года ООО «УК «Мида» внесло статью «Видеонаблюдение», которая не была вынесена на голосование собственников и не указана среди вопросов повестки. По смыслу части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения устанавливается общим собранием собственников; в отсутствие решения собрания УК не вправе устанавливать тариф на дополнительную услугу. Этот факт подтверждает системный характер нарушений.

Основания недействительности (ничтожности) оспариваемых решений в совокупности следующие. По всему протоколу — ничтожность: п. 2 ст. 181.5 ГК РФ (отсутствие кворума); п. 1 ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ (существенное нарушение порядка проведения собрания). По вопросам 11, 12, 13 — отдельная ничтожность: п. 1 ст. 181.5 ГК РФ (отсутствие квалифицированного большинства 2/3)

В соответствии с п. 109 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25: решение собрания может быть признано судом недействительным при отсутствии необходимого кворума; ничтожное решение собрания недействительно с момента его принятия.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 45, 46 ЖК РФ, ст.ст. 181.3-181.5 ГК РФ

ПРОШУ:

1. Признать недействительными (ничтожными) в полном объеме решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 68, корп. 4, стр. 1, оформленные Протоколом № 20251100110715 от 30.12.2025.
2. Применить последствия недействительности (ничтожности) указанных решений в виде прекращения действия договора управления многоквартирным


домом № 68/2 от 30.12.2025, заключённого между собственниками и ООО «УК «Мида» на основании оспариваемого протокола.

Приложения:

1. Протокол общего собрания собственников № 20251100110715 от 30.12.2025.
2. Ответ ГЖИ от 12.02.26 г.
3. Ответ ГЖИ от 13.04.26 г.
4. Ответ ГЖИ от 19.04.26 г.
5. Ответ ГЖИ от 29.04.26 г.
6. Копия выписки из ЕГРН о праве собственности истца.
7. Уведомление собственников МКД о намерении обратиться с иском заявлением об оспаривании решения собрания
8. Доказательства размещения уведомления собственников МКД о намерении обратиться с иском заявлением об оспаривании решения собрания
9. Доказательство направления копии иска с приложениями ответчику и третьему лицу
10. Чек об оплате госпошлины
11. Доверенность на представителя

«27» июня 2026 г.

Представитель истца

 / Шумилин Н.А.