

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

07 июня 2017 года

г.Москва

Зеленоградский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Абалакина А.Р.,
при секретаре Кочергиной К.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково», третьего лица заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора Алексеева Максима Валерьевича к Даниловой Нелли Николаевне, ООО ГК «ДОС» о признании ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» правомочным осуществлять управление многоквартирным домом, признании протокола от 25 ноября 2016 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Истец ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково», третье лицо по делу Алексеев М.В. обратились в суд с указанным иском к Даниловой Н.Н., ООО ГК «ДОС», ссылаясь на то, что на основании решения от 04 ноября 2016 года общего собрания собственников помещений в корп. 2304 г. Зеленограда г. Москвы и распоряжения ГЖИ г. Москвы от 15 февраля 2017 года в управление ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» с 01 марта 2017 года перешел вышеуказанным многоквартирный дом. Предыдущая управляющая организация ООО «ГК ДОС» отказывается передать в ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» техническую и иную связанную с управлением домом документацию, ссылаясь на то, что ООО «ГК ДОС» осуществляет управление указанным домом на основании решения общего собрания от 25 ноября 2016 года. Истец ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» и третье лицо, заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора Алексеев М.В., просят признать протокол от 25 ноября 2016 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным (ничтожным), поскольку при проведении общего собрания собственников отсутствовал кворум. Также ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» просит суд признать его правомочным осуществлять управление многоквартирным домом.

В судебном заседании представитель истца ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» по доверенности Купрякова Н.А. требования искового заявления поддержала. Представитель ООО ГК «ДОС» по доверенности Корневский Р.Э. возражал против удовлетворения иска ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» и третьего лица по делу Алексеева М.В. Ответчик Данилова Н.Н. в судебное заседание не явилась извещена, согласно заявлению просила о рассмотрении дела в свое отсутствие, против удовлетворения иска возражала.

Представители ГЖИ г. Москвы по доверенности Муругин М.В., Управы района Крюково г. Москвы по доверенности Матюшина А.В. исковые требования поддержали. Третье лицо, заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора Алексеев М.В. в судебное заседание не явился, извещен.

Суд на месте определил, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав пояснения явившихся участников процесса, исследовав письменные материалы дела и представленные доказательства, огласив показания свидетелей, суд приходит к следующему.

В силу ст.56 ГК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с ч.3 ст.161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п.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 настоящего 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 соответствии с ч.3 ст.45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

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. (ч.4 ст.45 ЖК РФ).

Согласно ст. 181.2 ГК РФ в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны, в т.ч. сведения о лицах, подписавших протокол.

В соответствии с п. 1 ст. 181.3 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 соответствии с п. 1 ст. 181.4 ГК РФ 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 (пункт 3 статьи 181.2).

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

п.6 ст 46
В силу ст. 6 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего 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. Заявление о таком

Собственник может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Судом установлено, что Алексеев М.В. является собственником жилого помещения за №60 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304 на основании договора купли-продажи квартиры от 24 апреля 2015 года, о чем в ЕРГН сделана отметка о регистрации права собственности 25 мая 2015 года.

На основании договора №2304/2016/90 управления многоквартирным домом от 25 ноября 2016 года между ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» является управляющей организацией в корп. 2304, расположенном по адресу: г. Москва, г. Зеленоград. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации для управления многоквартирным домом, указанного в протоколе от 04 ноября 2016 года.

Оспариваемым является протокол № 1 годового очередного отчетного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304 проводимого в форме очно-заочного голосования от 25 ноября 2016 года, повесткой которого являлось: - избрание председателя и секретаря общего собрания; - избрание счетной комиссии общего собрания; - отчет о деятельности управляющей компании за прошедший год; - выборы совета дома и председателя совета дома сроком на два года; - о подтверждении способа управления и полномочий управляющей компании; - о передаче в аренду объекта общего имущества многоквартирного дома (оборудования ИТП) специализированной теплоснабжающей организации; - об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений МКД заключать договора на передачу в аренду оборудования ИТП со специализированной теплоснабжающей организацией; - утверждение порядка оплаты услуг электроснабжения, отопления; - об организации службы охраны и видеонаблюдения дома и придомовой территории и утверждения размера платы за услугу охраны и видеонаблюдения дома и придомовой территории; - об организации службы консьержей подъездов и утверждении размера на содержание консьержей подъездов; - утверждение правил пользования общим имуществом многоквартирного дома; - утверждение способа формирования фонда капитального ремонта; - определение размера ежемесячного взноса, сроков проведения и перечня услуг (работ) по капитальному ремонту; - определения владельца специального счета и кредитной организации для открытия специального счета. Определение источника финансирования содержания и обслуживания специального счета; - о наделении председателя совета дома полномочиями; - определение способа уведомления собственников помещений о принятых решениях, а также о проведении будущих общих собраний; - утверждение порядка оформления и места хранения оригинала и копии протокола общего собрания. Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование. В собрании приняли участие 53 собственник, владеющих 5323 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме. Собственники, принявшие участие в собрании своими голосами представляют 52,80%. Кворум состоялся.

В собрании приняли участие 53 собственника, владеющих 5323 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме, из которых не подлежат учету, как неподписанные собственниками: – кв. 13 Григорович Р.А., допрошенный в качестве свидетеля, который пояснил, что решение собственника (л.д. 93) не подписывал, кроме того, данная квартира находится в собственности также у его супруги, по 1/2 доли у каждого; - кв. 44 Чудинов П.Д. представил заявление, согласно которому решение собственника (л.д. 143, т.2. 5) не подписывал; - кв. 49 Самсонова Г.Н., представила заявление, согласно которому решение собственника (л.д. 153, т.2. 14) не подписывала; – кв. 48 Самсонов В.В., представил заявление, согласно которому решение собственника (л.д. 151, т.2. 24) не подписывал.

Не доверять показаниям свидетеля Григорович Р.А. у суда нет оснований, поскольку он предупрежден об уголовной ответственности, за дачу заведомо ложных показаний, отказ от дачи показаний, их показания взаимно согласуются между собой.

Также суд признает нотариальное заявление Чудинова П.Д., Самсонова В.В., Самсоновой Г.Н. в качестве надлежащего доказательства по делу.

Также суд обращает внимание на следующие нарушения в отношении собственников следующих квартир: - кв. 14, согласно реестру, представленному ООО ГК «ДОС» в ГЖИ г. Москвы, на основании которого ООО ГК «ДОС» вел подсчет голосов (л.д. 68, 98), Зупник М.В. является собственником 100% доли в квартире, однако согласно реестру собственников, поступившего из ГКУ г. Москвы ДЗЖКХБ ЗелаО г. Москвы, собственником данного помещения являются Зупник М.В. и Зупник О.Б., доверенность на подписание Зупник М.В. за Зупник О.Б. в материалах дела отсутствует; - кв. 24, согласно реестру, представленному ООО ГК «ДОС» в ГЖИ г. Москвы, на основании которого ООО ГК «ДОС» вел подсчет голосов (л.д. 69, 111), Бартенева С.Я. является собственником 100% доли в квартире, однако согласно реестру собственников, поступившего из ГКУ г. Москвы ДЗЖКХБ ЗелаО г. Москвы, собственником данного помещения являются Бартенев В.Я., Бартенева С.Я., доверенность на подписание Бартеневой С.Я. за Бартенева В.Я. в материалах дела отсутствует; - кв. 34, согласно реестру, представленному ООО ГК «ДОС» в ГЖИ г. Москвы, на основании которого ООО ГК «ДОС» вел подсчет голосов (л.д. 69, 125), Золовкин В.В. является собственником 100% доли в квартире, однако согласно реестру собственников, поступившего из ГКУ г. Москвы ДЗЖКХБ ЗелаО г. Москвы, собственником данного помещения являются Золовкин В.В., Золовкин В.А., Сергеева Т.Н., доверенность на подписание Золовкина В.В. за Золовкина В.А., Сергееву Т.Н. в материалах дела отсутствует; - кв. 83, согласно реестру, представленному ООО ГК «ДОС» в ГЖИ г. Москвы, на основании которого ООО ГК «ДОС» вел подсчет голосов (л.д. 70, 190), Мирошниченко С.Г. является собственником 100% доли в квартире, однако согласно реестру собственников, поступившего из ГКУ г. Москвы ДЗЖКХБ ЗелаО г. Москвы, собственником данного помещения являются Мирошниченко С.Г., Молчанова Е.А., доверенность на подписание Мирошниченко С.Г. за Молчанову Е.А. в материалах дела отсутствует; - кв. 119, согласно реестру, представленному ООО ГК «ДОС» в ГЖИ г. Москвы, на основании которого ООО ГК «ДОС» вел подсчет голосов (л.д. 71, 218), Лепендин П.В. является собственником 100% доли в квартире, однако согласно реестру собственников, поступившего из ГКУ г. Москвы ДЗЖКХБ ЗелаО г. Москвы, собственником данного помещения являются Драч Л.В. с 22 июня 2016 года, доверенность на подписание Лепендиным П.В. решения собственников в материалах дела отсутствует.

Также отсутствуют основания у суда принять в качестве надлежаще оформленных - решение ООО «Зеленый бор», которому принадлежат нежилые помещения общей площадью 1784,20 кв.м (17,70%), поскольку решение собственника (л.д. 73-74) подписано ПАО «Моспромстрой», доверенность в материалах дела на подписание ПАО «Моспромстрой» за ООО «Зеленый бор» отсутствует. Кроме того решение собственником принималось в том числе в отношении корп. 2301.

Исходя из чего, суд полагает необходимым исключить решения собственников, достаточного для признания протокола ничтожным - Чудинова П.Д., Самсонова В.В., Самсоновой Г.Н., Григорович Р.А., и нежилого помещения, собственником которого является ООО «Зеленый бор» из голосования. Исключение других решений собственников на ничтожность протокола голосования не влияет.

Общая площадь всех жилых помещений в МКД без учета балконов и лоджий составляет 10081,7 кв.м.

Итого, кворум с учетом исключаемой доли составил 29,29%, что менее 50% от общего числа голосов.

Рассмотрев доводы представленные обществом ООО «ДОС» и истца полномочий на обжалование решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, суд приходит к следующему.

В силу ст. 2 ГК РФ участниками гражданского оборота являются граждане и юридические лица.

В силу ст. 12 ГК РФ физические и юридические лица вправе обращаться в суд. Следовательно, если протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого управляющей организацией, то она вправе обжаловать в суд.

Поскольку решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого управляющей организацией и собственниками, истец вправе обжаловать в суд в защиту своих прав.

Кроме того, в соответствии со ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума. При этом круг лиц, кому предоставлено право заявлять о ничтожности такого решения, законом не ограничен.

Таким образом, оценивая представленные доказательства в совокупности и в каждом в отдельности, суд находит искивые требования ГБУ г.Москвы «Жилищник района Крюково», третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, Алексеева М.В. о признании протокола № 1 от 25 ноября 2016 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным, подлежащими удовлетворению, поскольку судом установлено, что решение принято на общем собрании в отсутствие необходимого кворума.

Также суд учитывает, что протокол общего собрания членом счетной комиссии Юриным С.В. не подписан.

Учитывая, что ГБУ г.Москвы «Жилищник района Крюково» на основании договора управления многоквартирным домом №2304/2016 от 25 ноября 2016 года является управляющей организацией в корп.2304 г.Зеленограда, который заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации для управления многоквартирным домом от 04 ноября 2016 года, суд приходит к выводу, что оснований для удовлетворения иска в части признания ГБУ г.Москвы «Жилищник района Крюково» правомочным осуществлять управление многоквартирным домом, не имеется, поскольку данное решение собственников и договор управления не оспорены в установленном порядке.

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

РЕШИЛ:

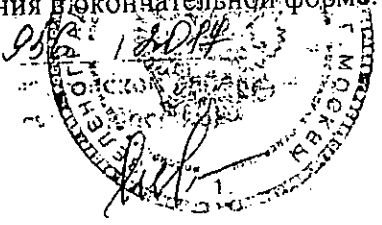
Иск ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково», третьего лица заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора Алексеева Максима Валерьевича к Даниловой Нелли Николаевне, ООО ГК «ДОС» о признании ГБУ г. Москвы «Жилищник района Крюково» правомочным осуществлять управление многоквартирным домом, признании протокола от 25 ноября 2016 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным – удовлетворить частично.

Признать недействительными протокол № 1 от 25 ноября 2016 года годового очередного отчетного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304, проводимого в форме очно-заочного голосования – недействительным (ничтожным).

В удовлетворении остальной части иска отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский городской суд через Зеленоградский районный суд города Москвы в течение месяца с даты изготовления решения в окончательной форме.

Судья



Судья

