

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

13 апреля 2018 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 Алексева Максима Валерьевича, Юрлина Сергея Владимировича, Назарова Евгения Сергеевича, Фролова Андрея Владимировича к Бакиной Лилии Алексеевне, Огородниковой Марине Геннадьевне, Огородникову Александру Анатольевичу, Смагину Евгению Александровичу о признании недействительным решения общего собрания,

УСТАНОВИЛ:

Истцы Алексей М.В., Юрлин С.В., Назаров Е.С., Фролов А.В. обратились с указанным иском к ответчикам, ссылаясь на то, что истцам принадлежат на праве собственности жилые помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Москва. Зеленоград, корп. 2304, 09 ноября 2017 года в подъездах указанного дома было размещено объявление о том, что в период с 04 октября 2017 года по 31 октября 2017 года по инициативе Бакиной Л.А. (ответчик) проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в очно-заочной форме. Позднее, при ознакомлении с протоколом данного собрания, датированного 31 октября 2017 года, истцами выявлено следующее: указанное в протоколе место проведения очного обсуждения вопросов повестки (г. Москва. Зеленоград, корп. 2304) не соответствует адресу, приведенному в сообщении о проведении собрания (г. Москва. Зеленоград, корп. 2314. При этом п. 3 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ установлено, что в сообщении о проведении общего собрания указывается место проведения данного собрания, т.е. закреплена обязанность инициатора собрания известить всех собственников помещений о том, где будет проводиться очное обсуждение для обеспечения их права на участие в собрании. Истцы считают, что проведение собрания по иному адресу можно трактовать либо как то, что протокол составлен по итогам какой-либо иного собрания, сообщений о котором истцы не получали, либо как доказательство явного нарушения прав участников собрания, выразившиеся в ведении в заблуждение относительно места проведения собрания и, как следствие, вызвавшее невозможность на нем присутствовать. Корп. 2304 г. Зеленограда является многоподъездным, с наличием эксплуатируемой подземной части (паркинга), в связи с чем указание только номера дома, в отсутствие каких-либо дополнительных сведений (например, номер подъезда, этаж) не позволяют установить на какой конкретный адрес проведения очного обсуждения ссылается инициатор, т.е. эта информация не конкретизирована, в связи с чем полагаем, что нельзя счесть, что в протоколе действительно приведено место проведения очной части в соответствии с требованиями закона.

Истцы также полагают, что протокол от 31 октября 2017 года составлен ответчиками с нарушением ст. 46 ЖК РФ, и утвержденных Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах: помимо несоответствий с местом проведения общего собрания отсутствуют иные обязательные реквизиты. В ходе созыва, проведения и подведения итогов собрания, а также оспариваемым протоколом нарушены

23

права истцов, включая право на управление домом, в том числе путем утверждения протокола, который истцы считают недействительным. На основании изложенного, истцы просят суд признать недействительным решение от 31 октября 2017 года внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Зеленоград, корп. 2304.

В ходе рассмотрения дела истцы уточнили исковые требования, окончательно просили суд признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений, оформленное протоколом № 3-04 от 03 ноября 2017 года.

В судебное заседание явился истец Юрлин С.В. с представителем по заявлению – Королевым И.Ю., которые исковые требования с учетом уточнения поддержали, просили иск удовлетворить.

Ответчики Огородников А.А., представитель ответчика Огородниковой М.Г. – Плотникова А.Н., Рыбкин А.А. в судебное заседание явились, возражали против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в возражениях на иск.

Представитель третьего лица ООО ГК «ДОС» Рыбкин А.А. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований.

Представитель третьего лица ГБУ «Жилищник района Крюково» Королев И.Ю. в судебном заседании просил суд удовлетворить исковые требования.

Представитель третьего лица Мосжилинспекции Вешкин И.П. в судебном заседании просил удовлетворить иск.

Ответчики Бакина Л.А., Огородникова М.Г., Смагин Е.А. в судебное заседание не явились, извещены в установленном законом порядке.

Третье лицо Теплицкий А.Л. в судебное заседание не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие.

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

Исследовав материалы дела, выслушав стороны, третьих лиц, суд полагает заявленный иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст. 56 ГПК 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

13

24

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.

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 обжаловании 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 Юрлин С.В., Алексеев М.В., Фролов А.В., Назаров Е.С. являются собственниками жилых помещений по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304 (Т.1 л.д.27-30).

Оспариваемым является протокол № 3-04 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304, проводимого в форме очно-заочного голосования от 03 ноября 2017 года, собственниками принято решение, среди прочего, о подтверждении способа управления управляющей организацией и право управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304 управляющей компанией ООО ГК «ДОС» сроком на три года с правом пролонгации.

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование.

В многоквартирном доме имеется 137 собственников, владеющих 10082,90 кв.м жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100% голосов.

В собрании приняли участие 72 собственника, владеющих 5398,70 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме. Собственники, принявшие участие в собрании своими голосами представляют 53,54%. Кворум состоялся.

В соответствии со ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в

75

многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Суд считает надлежащим доказательством по делу реестр собственников помещений по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304, представленный суду филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве (Т.2 л.д.57-69) по запросу суда. Представленный третьим лицом ООО ГК «ДОС» реестр собственников, суд не принимает в качестве надлежащего доказательства по делу, так как он не подписан и не заверен надлежащим образом, происхождение его не установлено (Т.4 л.д.87-104).

Так, не подлежат учету решения лиц, не являющихся собственниками помещений в корп. 2304 г. Зеленограда:

- машино-место № 63, общей площадью 13,9 кв.м., так как Огородниковым А.А. заключен предварительный договор № 523/16-Зел-04-м/м, собственником данного помещения не является (Т.3 л.д. 187-188);

- машино-место № 7, общей площадью 19 кв.м., так как Пищулиной А.Н. заключен предварительный договор № 497/16-Зел-04-м/м от 22.07.2016 года, собственником данного помещения не является (Т.1 л.д. 176 оборот);

- кв. 54, общей площадью 78,5 кв.м., так как в реестре собственник многоквартирного дома отсутствует (Т.2 л.д. 59), а решение собственника о голосовании подписано Фоминым С.Б. (Т.1 л.д.117) который собственником не значился на дату принятия оспариваемого решения;

- квартиры № 3,4,55,56, а также машино-места № 10,11,12, общей площадью 312,8 кв.м., где собственником является Теплицкий А.Л. Суд принимает представленное нотариально заверенное заявление третьего лица Теплицкого А.Л. о том, что по всем пунктам при голосовании он «воздержался», тогда как в решениях собственника по данным помещениям указаны варианты как «воздержался», так и «за» и «против» (Т.1 л.д.167 оборот – 173, 182 оборот-183 оборот, т.1 113-115), на основании чего суд приходит к выводу что Теплицкий А.Л. указанные решения собственника не подписывал;

- кв. 111, где собственником квартиры, общей площадью 72,7 кв.м. является, согласно реестру собственников многоквартирного дома Грачев А.А. (Т.2 л.д.61), однако имеется два решения собственника по вопросам внеочередного общего собрания: Грачева А.А. (Т.1 л.д.74-75) и Грачевой И.В. (Т.1 л.д.76-77), которая собственником не является;

- кв. 59, где собственником квартиры, общей площадью 74,6 кв.м., являются согласно реестру собственников многоквартирного дома Тушнов И.А., Тушнова Ю.И., тогда как Тушнова Ю.И. единолично принимала решение собственника по голосованию (л.д. 108-109 об, т.1);

- кв. 34, где собственником квартиры, общей площадью 73,5 кв.м., являются согласно реестру собственников многоквартирного дома Золовкин В.В., Золовкин В.А., Сергеевна Т.Н., тогда как Золовкин В.В. единолично принимал решение собственника по голосованию (л.д. 100-101, т. 3);

- кв. 106, где собственником квартиры, общей площадью 72,4 кв.м., являются согласно реестру собственников многоквартирного дома Ющенко И.В., Григос Т.В., тогда как Григос Т.В. единолично принимала решение собственника по голосованию (л.д. 81-82 т.1).

Исходя из чего, суд полагает необходимым исключить решения собственников, достаточных для признания протокола недействительным, – Теплицкого А.Л., Тушновой Ю.И., Золовкина В.В., Фомина С.Б., Огородникова А.А., Пищулиной А.Н., Грачевой И.В., Григос Т.В. из голосования.

Общая площадь всех жилых помещений в МКД без учета балконов и лоджий составляет 10082,90 кв.м.

76

Итого, кворум с учетом исключаемой доли составил 48,12%, что менее 50% от общего числа голосов.

Таким образом, оценивая представленные доказательства в совокупности и каждое в отдельности, суд находит искивые требования о признании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304, проводимого в форме очно-заочного голосования от 03 ноября 2017 года недействительным, подлежащими удовлетворению, поскольку судом установлено, что решение принято на общем собрании в отсутствие необходимого кворума.

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

РЕШИЛ:

Иск Алексева Максима Валерьевича, Юрлина Сергея Владимировича, Назарова Евгения Сергеевича, Фролова Андрея Владимировича к Бакиной Лилии Алексеевне, Огородниковой Марине Геннадьевне, Огородникову Александру Анатольевичу, Смагину Евгению Александровичу о признании недействительным решения общего собрания – удовлетворить.

Признать недействительными решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2304, проводимого в форме очно-заочного голосования от 03 ноября 2017 года.

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

Абалакин А.Р.

