

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 сентября 2016 года

г. Сергиев Посад, МО

Сергиево-Посадский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Сергеевой Л.В., при секретаре Аргуновой Е.А.. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Главного Управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» к Исаевой Ирине Николаевне, ООО «Респект-СП» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛ:

Главное Управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» обратилось в суд с иском к Исаевой Ирине Николаевне, ООО «Респект-СП» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В судебном заседании представитель истца ГУ МО «ГЖИ МО» по доверенности А.В.Ткачев исковые требования поддержал и пояснил, что в ходе проведения внеплановой документальной проверки обращения ООО «УН МосОблЭксплуатация» по вопросам соблюдения требований ЖК РФ при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии, д. 205 В было установлено нарушение норм действующего закона, повлекшее за собой принятие решения, которое подлежит признанию недействительным.

Так, в нарушение положений ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии, д. 205 В не были персонально уведомлены инициатором общего собрания Исаевой И.Н. о проведении такого собрания. Содержание уведомления о проведении общего собрания, размещенное на подъездах дома (в нарушение требований закона, поскольку собственники жилого дома ранее не принимали решений о месте размещения уведомления) не соответствует требованиям ч.5 ст. 45 ЖК РФ, а именно, в нем отсутствует срок, в течение которого решения собственников должны быть переданы, сведения о месте или адресе, куда должны быть переданы данные решения. Отсутствие данной информации является существенным нарушением прав и законных интересов собственников жилого дома. В нарушение положений ч.3 ст. 46 ЖК РФ решение, принятое на общем собрании, итоги голосования не были доведены до собственников многоквартирного дома, к решению общего собрания, оформленному протоколом № 1 от 25.11.2016 года не была приложена форма договора управления, условия которого были утверждены на общем собрании, перед собственниками не ставился вопрос о причинах расторжения договорных отношений с ООО «УН МосОблЭксплуатация», что свидетельствует о проведении собрания по выбору в качестве управляющей организации ООО «Респект-СП» с грубыми нарушениями порядка проведения общего собрания. Кроме того, указывал на отсутствие кворума при проведении оспариваемого собрания. Пояснил, что из подсчета числа голосующих необходимо исключить голоса Администрации городского поселения Сергиев Посад, поскольку доверенность представителя Администрации была удостоверена ненадлежащим лицом. Полагал, что представлять интересы городского поселения на общих собраниях собственников помещений имело только лицо уполномоченное Советом Депутатов или должностное лицо Управления финансов и имущественных отношений Администрации городского поселения Сергиев Посад. Без учета голосов Администрации городского поселения Сергиев Посад кворум составляет 34 % от числа собственников всех помещений многоквартирного дома.

Просил суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, по адресу: Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии, д. 205 В, оформленное протоколом № 1 от 25.11.2015 года.

Представители ответчика Исаевой И.Н. по доверенности Беленкова Е.М., Быканов В.И. в судебном заседании против удовлетворения заявленных требований возражали, пояснили, что Исаева И.Н. является собственником 1/2 доли квартиры, расположенной в доме 205 В по пр.Красной Армии, Сергиев Посад. Порядок созыва, подготовки и проведения собрания, ею как инициатором собрания был соблюден. Все собственники были лично в устном порядке уведомлены о проведении такого собрания, на подъездах были вывешены объявления о

собрании, текст которых соответствует требованиям закона. Полагали, что сама по себе большая явка собственников жилого помещения на собрание свидетельствует о надлежащем извещении. При проведении собрания кворум имелся, оснований для исключения голосов Администрации городского поселения Сергиев Посад не имеется, поскольку доводы истца надуманы. Представитель Администрации городского поселения Нагорнов С.Н. представлял интересы городского поселения на основании доверенности выданной надлежащим лицом. Дополнительно пояснили, что по технической ошибке, при определении кворума доля муниципального жилищного фонда учтена не была, тем не менее кворум составил 53,56 % голосов, если же долю муниципального жилищного фонда учесть, то кворум составит 69,83 % голосов.

Кроме того, полагали, что у ГУ МО «ГЖИ МО» отсутствует право на обращение в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания собственником многоквартирного дома. Просили суд в удовлетворении иска отказать.

Представитель ответчика ООО «Респект-СП» Федорова И.М. в судебном заседании против удовлетворения заявленных требований возражала, пояснила, что 25.04.2014 года собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии, д. 205 В приняли решение о способе уведомления собственников многоквартирного дома о проведении собраний путем размещения уведомлений на видном месте у подъезда, что было сделано инициатором проведения собрания от 25.11.2015 года – Исаевой И.Н., являющейся собственником квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Сергиев посад, пр.Красной Армии, д. 205 В кв. 26. Все собственники многоквартирного дома были уведомлены о проведении такого собрания путем размещения уведомления на подъездах дома, равно как и в последующем о принятом решении и об итогах голосования. Поскольку собрание было проведено в очно-заочной форме, то в уведомлении о проведении собрания отсутствовал срок, в течение которого решения собственников должны быть переданы, а также сведения о месте или адресе, куда должны быть переданы данные решения, что соответствует требованиям п. 5 ст. 45 ЖК РФ, предусматривающей такую обязанность только в случае проведения общего собрания собственников в форме заочного голосования. Полагала, что при определении кворума инициатором проведения собрания была использована верная цифра об общей площади жилого дома, составляющая 2 530,50 кв.м., что подтверждается техническим паспортом на жилой дом, расчет кворума также произведен верно, кворум на общем собрании от 25.11.2015 года имел место, соответственно все решения, принятые общим собранием легитимны. Также обращала внимание суда на то, что не голосовавшие собственники дома не могут изменить принятого решения, поскольку доля их голосов незначительна. Доводы представителя истца ГУ МО «ГЖИ МО» по доверенности А.В.Ткачева о необходимости ставить в повестку общего собрания причины расторжения ранее заключенного договора управления считала не соответствующими положениям п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ. Просила суд в удовлетворении иска отказать. Кроме того, полагала, что истец не имеет право на общение в суд с настоящим иском, а также истцом не соблюден порядок уведомления всех собственников дома об обращении в суд с иском.

Представитель третьего лица ООО «УН МосОблЭксплуатация» по доверенности Смирнова С.Н. в судебном заседании поддержала требования заявленные ГУ МО «ГЖИ МО» по доводам, изложенным представителем истца по доверенности Ткачевым А.В. Дополнительно пояснила, что в настоящее время ООО «УН МосОблЭксплуатация» продолжает в полном объеме осуществлять управление, надлежащее содержание, текущий ремонт, оказывать жилищно-коммунальные услуги собственникам дома по пр.Красной Армии, 205 В. Просила суд исковые требования удовлетворить.

Представитель третьего лица Администрации городского поселения Сергиев Посад в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещался надлежащим образом, суд, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося представителя третьего лица.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований:

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу закона 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 ст. 47.1 настоящего Кодекса); очно-заочного голосования (ст. 44.1 ЖК РФ).

Из ч. 3, 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ следует, что 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. Собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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.

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 многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 1, 3 ст. 48 ЖК РФ).

В силу ч. 1, 2 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 - 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Судом установлено, что Исаева И.Н. является собственником $\frac{1}{2}$ доли жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии, д. 205 В кв. 26 (л.д.120 том 1)

25.11.2015 года собственниками помещений в многоквартирном доме было проведено внеочередное общее собрание в форме очно-заочного голосования, в повестку дня которого были включены вопросы о выборе в качестве управляющей компании ООО «Респект-СП», утверждение договора управления, расторжение договора управления с ООО «УН МосОблЭксплуатация» в связи со сменой управляющей компании, утверждение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания, утверждение порядка уведомления собственником помещений о принятых общим собранием решениях, места хранения протоколов, решение и других документов общих собраний собственников помещений. Из протокола внеочередного общего собрания усматривается, что по всем вопросам в повестке дня приняты положительные решения. (л.д.176 том 1)

Судом установлено, что решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 25.04.2014 года утвержден способ уведомления собственников помещений о принятых общим собранием решениях путем размещения сообщений на видном месте у подъезда (л.д. 118 том 1). Сам по себе факт отсутствия буквального указания о размещении на видном месте у подъезда именно сообщения о проведении общего собрания, не меняет смысла принятого решения об извещении собственником дома о любых событиях происходящих в доме посредством таких объявлений.

Из уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме следует, что до сведения собственников многоквартирного дома N 205 В по пр.Красной Армии, Сергиев Посад была доведена информация о том, что общее собрание состоится 12.11.2015 года в 19 час. 00 мин. во дворе жилого дома. (л.д.119 том 1).

В судебном заседании в качестве свидетеля была допрошена Копытова Н.А., которая пояснила, что она является собственником квартиры, расположенной по адресу: Сергиев Посад, пр. Красной Армии, д. 205 В, кв. 9. Зимой 2015 года в доме проводилось собрание, о котором все собственники извещались лично старшей по подъезду, кроме того, на подъездах висело объявление о проведении собрания. На самом собрании было много народа, кворум имелся, о чем было сообщено инициатором проведения собрания.

Показания свидетеля согласуются с письменными материалами дела, в том числе с листом регистрации участников общего собрания (л.д. 121-123 том 1), достоверно подтверждающего размещение указанного уведомления в доступном месте у подъезда, которое позволяло собственникам с ним ознакомиться. Не доверять представленным доказательствам у суда оснований не имеется.

В нарушение положений ст. 56 ГПК РФ представителем истца по доверенности Ткачевым А.В. доказательств обратного суду не представлено.

Таким образом, суд приходит к выводу, что инициатором собрания Исаевой И.Н. была соблюдена процедура уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания.

В соответствии с ч.5 ст. 45 ЖК РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; форма проведения данного собрания (очно, заочное или очно-заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Из представленного суду уведомления усматривается, что оно содержит сведения об инициаторе проведения собрания: Исаевой И.Н.; форме проведения собрания – очно-заочная; дате, месте, времени проведения данного собрания – 12.11.2015 года в 19.00 во дворе жилого дома по пр.Красной Армии, д. 205 В; повестку собрания; а также порядок ознакомления с информацией и материалами по собранию. В силу прямого указания закона при проведении собрания в форме очно-заочного голосования оснований для определения в данном уведомлении даты окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, определения места или адрес, куда должны передаваться такие решения не имелось.

Таким образом, суд приходит к выводу, что уведомление о проведении собрания соответствует требованиям ч. 5 ст. 45 ЖК РФ.

Судом установлено и подтверждено материалами дела, что решение, принятое общим собранием собственников помещений, а также итоги голосования доведены до сведения собственников помещений посредством размещения таких документов на подъездах дома, что соответствует положениям ч.3 ст. 46 ЖК РФ.

Каких либо доказательств, в обоснование своих доводов о нарушении инициатором проведения собрания положений ч. 5 ст. 45, ч. 3 ст. 46 ЖК РФ истцом не представлено.

Доводы представителя истца по доверенности Ткачева А.В. о грубом нарушении порядка проведения собрания, поскольку к протоколу не приложена форма договора управления, на собрании не обсуждался вопрос о причинах расторжения договора управления с ООО «УН МосОблЭксплуатация», суд находит несостоятельными и подлежащими отклонению. При этом суд учитывает, что условия договора управления многоквартирным домом были утверждены на общем собрании. Действия собственником многоквартирного дома по расторжению договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке и выборе новой управляющей компании соответствуют требованиям п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В соответствии с п.3 ст. 181.2 ГК РФ о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

В соответствии с п.5 указанной нормы в протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) 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:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Обязательным условием соблюдения процедуры проведения общего собрания в форме очно-заочного голосования является оформление итогового документа по результатам сбора и подсчета голосов проголосовавших жителей по вопросам повестки дня (решений собственников). Таким документом в соответствии с ч.1 ст. 46 ЖК РФ является протокол общего собрания.

Учитывая вышеизложенное, принимая во внимание отсутствие существенного нарушения порядка созыва, подготовки и проведения собрания, которое бы могло повлиять на волеизъявление участников собрания; наличие у Исаевой И.Н. полномочий на проведение собрания, отсутствие нарушений равенства прав участников собрания при его проведении, правильность составления протокола собрания, суд приходит к выводу о соблюдении требований закона при проведении собрания от 25.11.2015 года.

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.

Проверив наличие кворума и расчет, представленный ответчиком, суд приходит к выводу о том, что для проведения общего собрания кворум имелся даже без участия Администрации городского поселения Сергиев Посад и составлял 53,56 %, с участием Администрации городского поселения Сергиев Посад – 69,83 % голосов, собрание было правомочным и принятые решения являются законными.

Доводы представителя истца ГУ МО «ГЖИ МО» о необходимости исключения из подсчета кворума голосов Администрации городского поселения Сергиев-Посад, суд находит необоснованными. При этом суд учитывает наличие у представителя Администрации городского поселения Сергиев Посад удостоверенным надлежащим образом, уполномоченным лицом, доверенности.

Поскольку в судебном заседании не нашли свое подтверждение доводы истца, изложенные в исковом заявлении, а также нарушение положений ЖК РФ, ГК РФ при проведении общего собрания, суд приходит к выводу, что исковые требования являются не обоснованными и не подлежащими удовлетворению. Управляющая организация ООО «Респект-СП» в связи с отсутствием нарушениями норм жилищного законодательства может считаться выбранной собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, Сергиев Посад, пр.Красной Армии, д. 205 В

При этом, доводы представителей ответчика Исаевой И.И. по доверенности Беленкова Е.М., Быканов В.И., представителя ответчика ООО «Респект-СП» Федоровой И.М. об отсутствии у ГУ МО «ГЖИ МО» права на обращение в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания собственником многоквартирного дома суд отклоняет как несостоятельные, противоречащие положениям ч. 6 ст. 20 ЖК РФ,

устанавливающей, что органы государственного жилищного надзора, к которым относится государственная жилищная инспекция, вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в случаях выявления нарушений порядка выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения. Также суд принимает во внимание соблюдение истцом досудебного урегулирования спора и уведомления всех собственников жилого дома о намерении обратиться в суд с настоящим иском.

Руководствуясь ст.20,44-46 ЖК РФ, ст. 181.1-181.4 ГК РФ, ст. 56, 194-199 ГПК РФ, суд решил:

Исковые требования Главного Управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» к Исаевой Ирине Николаевне, ООО «Респект-СП» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сергиев Посад, пр.Красной Армии, д. 205 В, оформленного протоколом № 1 от 25.11.2015 года оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд, в течение одного месяца со дня изготовления его в окончательной форме через Сергиево-Посадский городской суд Московской области.

Судья

подпись

Л.В. Сергеева

Решение в окончательном виде изготовлено 10.10.2016 года

Судья

подпись

Л.В. Сергеева

