

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Первомайский районный суд г. Омска
в составе председательствующего
при секретаре

Т.В. Черноморец
Ю.Н. Гаюновой

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Омске
«01» октября 2015 года
гражданское дело по иску Шатовой Надежды Ивановны к Мочалиной Ларисе Дмитриевне
об оспаривании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного
дома,

у с т а н о в и л :

Шатова Н.И. обратилась в суд с иском к Мочалиной Л.Д. о признании
недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного
дома.

В обоснование заявленного требования указала, что является собственником жилого
помещения расположенного по адресу: г. Омск, ул. Заозерная, д.11, кв.26.

ООО «УК «Монолит» на основании решения общего собрания от 20.06.2015г.
заключило с указанным домом договор управления от 22.06.2015г. Инициатором собрания
была Мочалина Л.Д., которая подписала договор управления от имени всех собственников.
Истец обратилась к Мочалиной Л.Д. с просьбой о предоставлении протокола общего
собрания от 20.06.2015г. и договора управления от 22.06.2015г. для ознакомления. Однако
Мочалина Л.Д. отказалась представить данные документы.

Общего собрания оформленного протоколом от 20.06.2015г. не проходило,
уведомление о собрании собственникам не направлялось, решение по выбору ООО «УК
«Монолит» не принималось, договор управления с ООО «УК «Монолит» не утверждался и
не подписывался.

Кворум общего собрания оформленного протоколом от 20.06.2015г. отсутствует,
собственники дома не принимали участие в оспариваемом собрании, протокол является
сфальсифицированным, следовательно, решения считаются не принятыми. Собственники о
проведении собрания не были оповещены.

Оспариваемое решение нарушило право истца на участие в общем собрании
собственников жилых помещений в многоквартирном доме и право распоряжения общим
имуществом в многоквартирном доме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.44-48 ЖК РФ, просила признать
решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Омск, ул. Заозерная, д.11, оформленное протоколом от 20.06.2015г. ничтожным и не
порождающим правовых последствий с момента его принятия, взыскать с Мочалиной Л.Д.
в пользу Шатовой Н.И. государственную пошлину в размере 300 руб.

Истец Шатова Н.И. в судебном заседании заявленные требования поддержала в
полном объеме по основаниям указанным в иске.

Представитель истца Ночной П.А., допущенный к участию в деле по устному
ходатайству стороны в судебном заседании, также поддержал заявленные исковые
требования. При этом суду пояснил, что в данном случае очного собрания по вопросам
повестки дня не было. Представлены бланки заочного голосования, анализ которых
свидетельствует об отсутствии кворума, что подтверждается выпиской из ЕГРП
предоставленной Управлением Росреестра по Омской области. Участие в голосовании
принимали не все собственники.

Ответчик Мочалина Л.Д. в судебном заседании с заявленными исковыми
требованиями не согласилась. Суду пояснила, что в апреле 2015г. был поднят вопрос о
смене управляющей компании и выборов Совета дома. Она с членами Совета дома
являлась инициаторами общего собрания собственников, которое было назначено на
18.04.2015г., однако, в связи с отсутствием кворума, собрание было решено провести в
форме заочного голосования. Изначально планировали провести голосование в период с 25
по 30 апреля 2015г. Однако, поскольку ООО «УК «Монолит» еще не получило лицензию
на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, сроки



проведения собрания продлили до 19.06.2015г. Протокол собрания оформили 20.06.2015г. Опросные листы для голосования раздавали по одному на квартиру в целях экономии бумаги. При необходимости раздавали дополнительные листы. В собрании приняли участие 51,9 % собственников жилых помещений, Из 11315, 9 кв.м. проголосовали собственники 5870,7 кв. м. Таким образом, кворум при голосовании был. По участникам общей долевой собственности считали только площадь, приходящуюся на их долю. Документы о праве собственности проверяли. Все подписи в опросных листах осуществлены самими собственниками. На очном собрании присутствовали представители управляющей компании, юристы. О том, что заочное голосование продлено, известили путем вывешивания объявлений. При подсчете голосов акт счетной комиссии не составлялся. В опросных листах указана дата 18.04.2015г., что соответствует проведения очного собрания.

Представители третьего лица ООО «Система» Бочкова Т.Г., действующая на основании доверенности от 21.11.2014г., Высоткова Ю.Г., действующая на основании доверенности от 05.02.2015г., в судебном заседании пояснили, что ООО «Система» избрано в качестве управляющей компании в конце июня 2015г., заочное голосование проводилось 22.06.2015г. по 28.06.2015г. На сегодняшний день обслуживание дома осуществляет данная компания. В процессе деятельности выяснилось, что имеется также договор на обслуживание заключенный с ООО «УК «Монолит». При этом сл слов собственников известно, что голосования по данной компании не было.

Представитель третьего лица ООО «УК «Монолит» Ефремова С.Л., действующая на основании доверенности от 01.08.2015г., заявленные требования нашла необоснованными. Суду пояснила, что ООО «УК Монолит» было зарегистрировано в качестве юридического лица 05.05.2015г., имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. В качестве управляющей компании ООО «УК Монолит» было избрано на основании оспариваемого решения. На первоначальном собрании, проводимом в очной форме, присутствовал представитель компании. Собрание не состоялось, поскольку не было кворума. В последующем заочное голосование проходило без участия представителя компании. Опросные листы готовили и раздавали инициаторы собрания. Со слов ответчика известно, что предлагали другие управляющие компании, у жильцов был выбор. Нет сомнений, что кворум состоялся, в опросных листах подписи жильцов. При заключении договора проверяли опросные листы, пересчитывали голоса.

Выслушав лиц, участвующих в деле, свидетелей, исследовав и оценив представленные доказательства, суд пришел к следующему.

В процессе судебного разбирательства установлено, что истец Шатова Н.И. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Заозерная, д.11, кв.26, общей площадью 52,7 кв.м., на основании регистрационного удостоверения, выданного 03.03.1998г. за № 7-593, по праву общей совместной собственности.

Таким образом, истец, являясь собственником жилого помещения в доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. Заозерная, д.11, имеет право на обращение с соответствующими исковыми требованиями как лицо не принимавшее участие в оспариваемом собрании (голосовании), считающее свои права и законные интересы нарушенными принятым решением.

В силу положений ст. 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.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта; принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в



том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; выбор способа управления многоквартирным домом; другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 44.1 ЖК РФ 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 статьей 47.1 настоящего Кодекса); очно-заочного голосования.

В силу положений ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

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, 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.

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.

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 (собрание или 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.

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 (очное, 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 материалов дела усматривается, что согласно протоколу № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 18.04.2015г., созданного по инициативе Мочалиной Л.Д., в повестку дня были включены вопросы: выбор председателя, секретаря собрания с наделением полномочий по подсчету голосов общего собрания; пролонгирование договора с ООО «УК ЖКХ Советский» в связи с лицензированием; разное.

Их протокола собрания следует, что количество голосов собственников помещений принявших участие в голосовании – 12,7% голосов от общего количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Кворум для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, отсутствует, собрание не правомочно. Принято решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования с 28.04.2015г.

18.04.2015г. советом дома подготовлено уведомление о проведении внеочередного общего собрания многоквартирного дома № 11 по ул. Заозерной, проводимого в форме заочного голосования в период с 28.04.2015г. по (окончательная дата в тексте уведомления отсутствует).

В повестку дня включены следующие вопросы:

1. Избрание председателя и секретаря собрания с наделением их полномочиями по подсчету голосов.

2. Выбор членов совета многоквартирного дома: Пашина И.Г. кв. 140, Кислицина Л.С. кв. 94, Анисимова Т.Ю. кв.178, Дорожкина Л.Г. кв.57.

3. Избрание председателем Совета МКД Мочалиной Л.Д. кв.163.

4. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

5. Прекращение исполнения, ранее заключенного договора с ООО «УК ЖКХ Советский» в связи с не надлежащим исполнением условий договора с 01.05.2015г.

6. Выбор управляющей организации – ООО «УК «Монолит».

7. Утверждение тарифа на управление многоквартирным домом на 2015 года в размере 20-00 руб. за 1 кв.м. и условий договора управления, в том числе вознаграждение уполномоченному представителю собственников в размере 1 руб. с 1 кв.м.

8. Выбор уполномоченного лица – ООО «УК «Монолит», который от имени и в интересах собственников помещений МКД наделен правом заключать договоры с третьими лицами, в том числе договоры аренды об использовании общего имущества собственников помещений (рекламы, аренды) при согласовании с советом МКД.

9. Определить порядок оплаты за коммунальные услуги путем самостоятельного внесения платы собственниками за потребляемые коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации по отдельным квитанциям выставленным ими.

10. Неосвоенные денежные средства собственников многоквартирного дома, оставшиеся на счете ООО «УК ЖКХ «Советский», в том числе от использования общего имущества, вернуть собственникам МКД путем перечисления их на расчетный счет ООО «УК «Монолит».

11. Определение способа направления сообщений о проведении общих собраний собственников, путем размещения сообщения в доступных местах дома (информационных стендах, досках объявлений), утвердить порядок уведомления собственников помещений о принятом общим собранием решении путем вывешивания результатов голосования в доступных местах (информационных стендах, досках объявлений), определить порядок оформления решения общего собрания протоколом и определить место хранения протокола у председателя совета – Мочалиной Л.Д., собственник квартиры № 163.

Изложенное позволяет сделать вывод, что повестка дня собрания, изложенная в уведомлении от 18.04.2015г. о проведении собрания в форме заочного голосования, координально отличается от повестки дня собрания, состоявшего 18.04.2015г., при этом уведомление не содержит таких обязательных сведений, как информация о лице, по

инициативе которого созывается данное собрание; дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

При этом в материалы дела представлено уведомление совета дома о том, что ООО «УК «Монолит» получило лицензию, для дальнейшего обслуживания дома УК необходимо заполнить опросные листы. Заочное голосование продлится до 18.06.2015г.

Из представленных в материалы дела опросных листов усматривается, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, Заозерная, д.11, проводимого в форме заочного голосования, проходило в период с 28.04.2015г. по 19.06.2015г., результаты голосования оформлены протоколом № 2 от 20.06.2015г., подписанного председателем собрания Мачалиной Л.Д. и секретарем Пашиной И.Г.

Из содержания протокола следует, что количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме – 11 315,9.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании – 5 870,7, что составляет 51,9 % голосов от числа всех собственников.

Оценивая правомерность заявленных требований о признании данного решения ничтожным с момента его принятия, суд отмечает, даты голосования во всех опросных листах (решениях) имеют очевидные исправления (в дате начала голосования – «28», в дате окончания «19.06»), в связи с чем, не представляется возможным сделать вывод в какие сроки фактически проводилось голосование. При этом все опросные листы датированы 18.04.2015г.

Таким образом, дата опросного листа (решения) – 18.04.2015г. не соответствует указанному в нем с учетом исправления датам голосования с 28.04.2015г. по 19.06.2015г.

Факт надлежащего уведомления собственников помещений о переносе даты голосования не нашел своего доказательственного подтверждения в процессе судебного разбирательства.

Кроме того, из повестки для оспариваемого собрания следует, что шестым вопросом включен выбор управляющей организации ООО «УК «Монолит», при том, что данное общество в Единый государственный реестр юридических лиц было включено только 05.05.2015г., в связи с чем, не могло избираться в качестве управляющей организации, начиная с 28.04.2015г.

При данных обстоятельствах основания для выводов о проведении заочного голосования в изначально установленные сроки отсутствуют, поскольку представленные в материалы дела письменные доказательства в части сроков голосования, с учетом внесенных в них исправлений, а также повестки дня, содержащей сведения о юридическом лице, приобретающем правоспособность уже в ходе голосования, вызывают сомнения, при этом иными допустимыми доказательствами период голосования не подтвержден.

Оценивая правомочность соответствующего голосования, суд отмечает, что согласно п. 3 ст. 48 ЖК РФ 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.

В силу положений ст. ст. 45 ЖК РФ, 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.

Решение собрания может приниматься посредством заочного голосования.

При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.

О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны: дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-

правового сообщества; сведения о лицах, принявших участие в голосовании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; сведения о лицах, подписавших протокол.

Оспариваемый протокол общего собрания не содержит сведений о лицах, принявших участие в голосовании и принадлежащей им площади жилых помещений, подсчет голосов производился в черновом варианте, что следует из пояснений самого ответчика, в связи с чем, проверить правильность подсчета голосов по протоколу не представляется возможным.

При этом суд отмечает, что в опросных листах (решениях) собственников по вопросам, поставленным на голосование, зачастую не указаны документы, подтверждающие полномочия голосовавших лиц как собственников. В частности опросных листах указаны документы, которые не являются правоустанавливающими («свидетельство о купле-продаже – кв. 160», «свидетельство дарения» - кв.162), либо не указаны даты и номера выдачи правоустанавливающих документов, что позволяет сделать вывод, что полномочия собственников при заполнении опросных листов (решений) не проверялись.

Также выявлены факты, когда к голосованию допущены не собственники.

Так, согласно опросному листу (решению) в голосовании принимал участие собственник кв. 141 (площадь 60,7 кв.м.) Саранских Светлана Николаевна, в то время как по данным ЕГРП собственником данного жилого помещения является Саранских Вячеслав Вадимович.

Из протоколов оспариваемого собрания и опросных листов (решений) также не усматривается, какова доля проголосовавших лиц в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Подсчет голосов проводился исходя из площади 11 315, 9, без учета долей проголосовавших лиц в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, что противоречит требованиям действующего жилищного законодательства и вызывает сомнения в правильности подсчета голосов.

О некорректности подсчета голосов свидетельствует то обстоятельство, что согласно справке № 657137 от 01.09.2015г. о технических характеристиках многоквартирного дома по адресу: г. Омск, ул. Заозерная, д. 11, общая площадь строения составляет – 13 171, 7 кв.м., площадь жилых помещений – 11 147, 6 кв.м., площадь общего имущества собственников многоквартирного дома - 1 844, 3 кв.м.

В силу 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).

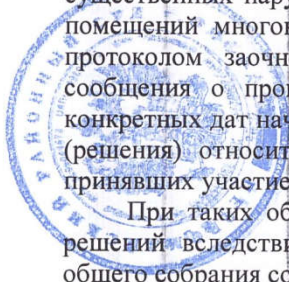
Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

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).

В процессе судебного разбирательства суд пришел к выводу о наличии существенных нарушений при подготовке и проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 11 по ул. Заозерная в г. Омске, оформленное протоколом заочного голосования от 20.06.2015г., выразившихся в несоответствии сообщения о проведении общего собрания установленным требованиям, отсутствии конкретных дат начала и окончания голосования, внесения исправлений в опросные листы (решения) относительно дат голосования, отсутствие в протоколе сведений о лицах, принявших участие в голосовании).

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о неправомерности принятого решения вследствие существенного нарушения процедуры организации и проведения общего собрания собственников жилого дома.



Суд не может принять убедительными доводы стороны ответчика о том, что общее собрание имело кворум, установленный законом, а решение общего собрания собственников помещений принято с соблюдением необходимого числа голосов по вопросам, поставленным на голосование, поскольку с учетом выявленных судом существенных нарушений процедуры проведения собрания и составления протокола, проверить их не представляется возможным.

В связи с изложенным, заявленные Шаптовой Н.И. требования о признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд отмечает, что в силу ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу положений ст. 98 ГПК РФ, регламентирующей распределение судебных расходов между сторонами, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

При подаче иска Шатовой Н.И. была уплачена государственная пошлина в размере 300 рублей.

Данные расходы подлежат возмещению Шатовой Н.И. ответчиком в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 11 по ул. Заозерная в г. Омске, оформленное протоколом заочного голосования, проведенного в период с 28.04.2015г. по 19.06.2015г.

Взыскать с Мочалиной Ларисы Дмитриевны в пользу Шатовой Надежды Ивановны 300 (триста) рублей в счет возмещения судебных расходов по оплате государственной пошлины.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Омский областной суд через Первомайский районный суд г. Омска в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 06 октября 2015 года.

Судья
Решение не вступило в законную силу
Судья Т.В. Черноморец
Секретарь Ю.Н. Гаюнова

Т.В.Черноморец

