

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 июля 2021 года

Красногорский городской суд &lt;адрес&gt; в составе:

Председательствующего судьи Пушкиной А.И.,

При секретаре ФИО6,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО5, ФИО1, ФИО2, ФИО3, ФИО4 к ГУ МО «Государственная жилищная инспекция <адрес>», ООО УК «ЖКХ-Онлайн» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,

## УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с исковыми требованиями к ответчикам о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В обоснование заявленных требований указали, что являются собственниками квартир в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, Оптический пер, <адрес>.

Из информации, размещенной в официальной системе ГИС ЖКХ истцам стало известно, что в многоквартирном доме по указанному адресу состоялось общее собрание собственников, решения которого оформлены протоколом №№ от 30.07.2020г. На данном собрании принято решение о выборе управляющей организации – ООО УК «ЖКХ-Онлайн» и заключении договора управления.

Полагают, что решение общего собрания собственников помещений недействительно, проведено с нарушениями действующего законодательства, поскольку ООО УК «ЖКХ-Онлайн» не имело права на созыв общего собрания собственников, нарушена процедура извещения собственников о предстоящем собрании и процедура доведения итогов собрания до собственников, а также указывают на отсутствие кворума для принятия решений по повестке дня.

В связи с изложенными обстоятельствами, истцы обратились в суд.

Представитель истцов по доверенности, также представляющий интересы третьего лица – ООО ДЭЗ», в судебное заседание явился, заявленные требования поддержал.

Представитель ООО УК «ЖКХ-Онлайн» по доверенности в судебное заседание являлась, исковые требования не признала по основаниям, изложенным в письменных возражениях. Полагает, что кворум на общем собрании имелся.

Представитель ГУ МО «Государственная жилищная инспекция <адрес>» по доверенности в судебное заседание явился, исковые требования не признал. Полагает, что ГУ МО «Государственная жилищная инспекция <адрес>» не является надлежащим ответчиком по настоящему делу, при этом указывает, что оснований для признания решения общего собрания недействительным не имеется, поскольку проверка процедуры проведения общего собрания проведена органом, нарушений не выявлено, ООО УК «ЖКХ-Онлайн» включен в ГИС ЖКХ в качестве управляющей организации данного многоквартирного дома.

Выслушав объяснения сторон, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приходит к следующему.

Порядок и особенности проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, их компетенция и оформление, регламентированы положениями гл. 6 Жилищного кодекса Российской Федерации (ст. ст. 36 - 48).

В силу 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 настоящем Кодексе, 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 силу 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 со 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 со ст. 181.5 ГК Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

В силу 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).

Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Согласно 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.

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

В силу ст. 181.2 ГК РФ о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны: 1) дата, время и место проведения собрания; 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании; 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Судом установлено, что в период с 14.07.2020г по 28.07.2020г в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, Оптический пер, <адрес>, состоялось общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования. Инициатором общего собрания выступило ООО УК «ЖКХ-Онлайн».

Из протокола общего собрания № от 30.07.2020г следует, что на голосование были вынесены и приняты положительные решения по следующим вопросам:

Утверждение председателя и секретаря общего собрания;

Наделение секретаря и председателя полномочиями по произведению подсчета голосов;

Выбор способа управления многоквартирным домом;

Выбор управляющей организации;

Заключение договора с ООО УК «ЖКХ-Онлайн» с 01.08.2020г;

Утверждение условий договора управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений;

Определение срока действия договора управления;

Утверждение размера планово-нормативной ставки на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, утвержденной Постановлением Администрации городского округа Красногорск;

Определение способа уведомления, доведения до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых общим собранием, а также итогов голосования;

Определение места хранения протокола общего собрания в форме очно-заочного голосования собственников помещений.

Согласно ч. 1 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.

В соответствии со ст. 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством очно-заочного голосования.

В силу ч. 3 ст. 47 ГПК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ).

В силу положений ГК РФ и ЖК РФ, регламентирующих порядок созыва, организации и проведения общего собрания как собственников помещений в многоквартирном доме, так и членов товарищества собственников жилья бремя доказывания правомочности оспариваемого общего собрания, в том числе наличия кворума, лежит на инициаторе собрания - ответчике по настоящему делу.

Так, согласно протокола общего собрания № от 30.07.2020г, общая площадь помещений в многоквартирном доме – 1862,2 кв.м, общее количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании – 1437,05 кв.м, кворум составил 77,17%.

Вместе с тем, сведения относительно кворума, указанные в протоколе общего собрания, являются не соответствующими действительности не только по формальному признаку, но и по существу данного вопроса.

Так, в материалы дела представлена копия технического паспорта многоквартирного дома по адресу: <адрес>, Оптический пер, <адрес>, согласно которого общая полезная площадь дома – <данные изъяты> кв.м, из которой жилые помещения – <данные изъяты> кв.м.

При обсуждении вопроса о наличии или отсутствии кворума на общем собрании в ходе судебного разбирательства ответчиком ООО УК «ЖКХ-Онлайн» сообщено, что общая площадь помещений в многоквартирном доме определялась по данным ЕГРН путем получения выписок в отношении каждого помещения в доме и сложения данных площадей.

Суд полагает, что результаты, полученные путем сложения площадей помещений многоквартирного дома согласно выпискам из ЕГРН, не могут считаться достоверными, учитывая, что ответчиком в материалы дела не представлены данные выписки из ЕГРН и сведения о количестве помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, проверяя наличие или отсутствие кворума на общем собрании, суд учитывает следующее:

представленный в материалах дела оригинал бланка голосования (решение собственника) по <адрес> (л.д. 266) подписан от имени ФИО7, которая, согласно выписке из домовой книги и свидетельству о смерти, умерла ДД.ММ.ГГГГ, следовательно не могла принять участие в голосовании;

оригинал бланка голосования по <адрес> (л.д. 263) подписан только ФИО8, в то время как данная квартира принадлежит ФИО8 и ФИО9 на праве собственности;

оригинал бланка голосования по <адрес> (л.д. 271) подписан только ФИО10, в то время как данная квартира принадлежит собственникам ФИО10 и ФИО11;

оригиналы бланков голосования по квартирам №№, №, принадлежащих истцам, подписаны от имени истцов, однако истцы утверждают, что в голосовании не участвовали, бланки не подписывали. Более того, подписи в данных бланках не соответствуют подписям истцов, проставленным в нотариальных доверенностях.

Поскольку ответчик ООО УК «ЖКХ-Онлайн» являлся инициаторами проведения оспариваемого собрания, то в силу статьи 56 ГК РФ, именно на нем лежит обязанность по предоставлению доказательств в опровержение доводов истца.

Вышеуказанные обстоятельства стороной ответчика не опровергнуты.

Более того, согласно п. 20 Приказа Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор", обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются в том числе, письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их (для физических лиц - фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия последнего в общем собрании), подпись собственника помещения в многоквартирном доме либо его представителя;), дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

При таких обстоятельствах, суд полагает обоснованными и подтвержденными доводы истцов об отсутствии кворума на общем собрании для принятия решений по повестке дня, согласно расчета, произведенного судом с учетом общей площади помещений в многоквартирном доме, указанной в техническом паспорте, и исключении бланков голосования, заполненных от имени истцов, умершей ФИО7, и корректировки по бланкам голосования по квартирам №№, №, на общем собрании собственников приняли участие собственники, обладающие не более чем 41% от общего количества голосов, что свидетельствует об отсутствии кворума и в силу п. 2 ст. 181.5 ГК РФ влечет ничтожность решений данного собрания.

Также суд принимает во внимание, что представленный в материалах дела акт о размещении уведомления о проведении общего собрания собственников подписан от имени ФИО2, однако, как следует из пояснений представителя истцов, ФИО2 данный акт не подписывала.

Таким образом, оценив все собранные по делу доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о возможности частичного удовлетворения заявленных требований, а именно удовлетворению подлежат иски о признании недействительными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: <адрес>, оформленные протоколом №-№ от 30.07.2020г, в требованиях к ГУ МО «Государственная жилищная инспекция <адрес>» следует отказать, поскольку государственный орган не являлся инициатором проведения общего собрания собственников, каких-либо право и законных интересов истцом не нарушал.

Руководствуясь ст.ст. 193-198 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО5, ФИО1, ФИО2, ФИО3, ФИО4 удовлетворить частично.

Признать недействительными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: <адрес>, оформленные протоколом №-№ от 30.07.2020г.

В удовлетворении исковых требований ФИО5, ФИО1, ФИО2, ФИО3, ФИО4 к ГУ МО «Государственная жилищная инспекция <адрес>» - отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Московский областной суд через Красногорский городской суд в месячный срок.

Судья А.И. Пушкина