

Печать

## Решение по гражданскому делу

Информация по делу

Дело № 2-928/2017

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

23 октября 2017 года г. Ярцево

Ярцевский городской суд Смоленской области в составе:

председательствующего судьи Паниной И.Н.,

при секретаре Артыковой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Цыганковой В.И. к Маскалянец Т.Н. о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,

## УСТАНОВИЛ:

Цыганкова В.И. обратилась в суд с иском к Маскалянец Т.Н. о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В обоснование иска указала, что она является собственником квартиры № , расположенной в многоквартирном доме <адрес>. На основании договора управления многоквартирным домом от <нет данных> функции управляющей организации в отношении указанного дома исполняло муниципальное унитарное предприятие муниципального образования <данные изъяты> городское поселение <адрес> <данные изъяты> области «<данные изъяты>» (далее - МУП «<данные изъяты>»). В <нет данных> она обратилась в МУП <данные изъяты> по вопросу оплаты услуг за содержание и ремонт жилья, где ей сообщили, что на основании общего собрания собственников помещений от <нет данных>., управляющей компанией является ООО «УК <данные изъяты>». Однако о проведении собрания ее никто не уведомлял, она участия в голосовании не принимала. Вместе с тем, ей было предъявлено решение (бюллетень), заполненное якобы от имени собственника принадлежащей ей квартиры № - Мининой С.А. Вместе с тем, начиная с <нет данных>. в ее квартире никто не зарегистрирован и не проживает, кто такая Минина С.А., ей неизвестно. В нарушение действующего законодательства решение, заполненное от имени собственника квартиры № , было учтено при подсчете голосов собственников помещений вышеуказанного многоквартирного дома. В связи с этими обстоятельствами она обратилась в <данные изъяты> межрайонную прокуратуру <данные изъяты> области, ГУ «Государственная жилищная инспекция <данные изъяты> области», где в ходе проверки установили, что при проведении общего собрания собственников были допущены нарушения законодательства, позволяющие признать решение недействительным.

Просит суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома <адрес>, проведенного в период с <нет данных> по <нет данных>. в форме заочного голосования и оформленное протоколом № от <нет данных>

В судебном заседании истец Цыганкова В.И. и ее представитель - Нечипуренко В.О. иски требования поддержали. Истица суду пояснила, что спорная квартира досталась ей по наследству от матери, которая до смерти проживала в ней. Кто такая Минина С.А., ей не известно. О проведении общего собрания она уведомлена не была, в голосовании не участвовала, в бюллетене не расписывалась. Она желает, чтобы управление домом осуществляла организация, избранная на законных основаниях.

Ответчик Маскалянец Т.Н. в судебном заседании иски требования не признала. На вопросы суда пояснила, что является жителем дома <адрес>. До <нет данных>. указанный дом находился под управлением МУП «<данные изъяты>». Поскольку у жителей было много претензий к МУП, то все

решили избрать новую управляющую компанию, выбрав ООО «УК <данные изъяты>». Инициатором собрания была как она, так и другие жильцы дома. Поскольку процедуру перехода в другую компанию никто не знал, то она обратилась за помощью в УК «<данные изъяты>», сотрудники которой оформляли все документы. Уведомление о проведении собрания нигде не вывешивалось, а доводилось до сведения жителей дома в устной форме путем поквартирного обхода. Она сама лично обходила жителей своего подъезда. Кто-то другой обходил другие подъезды. По ее мнению, не все жители дома были оповещены о собрании. На собрание пригласили представителя ООО «УК <данные изъяты>». Общее собрание проводилось в <нет данных>., точно не помнит. Повестка по протоколу была только одна - переход в ООО «УК <данные изъяты>», других вопросов не было. В дни голосования две сотрудницы УК «<данные изъяты>» ходили с бланками бюллетеней по квартирам и со слов жильцов заполняли их, а жильцы расписывались. Бюллетени сразу же забирали сотрудники УК «<данные изъяты>», ей никто их не передавал. Подсчет голосов проводили сотрудники ООО «УК <данные изъяты>». Она не знает, как определяется кворум. Кто входил в состав членов счетной комиссии, ей неизвестно, но жители дома в подсчете не участвовали. Затем она позвонила в УК «<данные изъяты>», где ей сообщили, что переход состоялся. С решением общего собрания она была ознакомлена и в нем расписалась. Цыганкова В.И. - собственник кв.№, ранее там проживала ее мать, однако после ее в квартире никто не живет. Кто такая Минина, и как подпись последней оказалась в бюллетене, она не знает. (л.д.№

Представитель третьего лица - ООО «УК <данные изъяты>» Курашева Т.Ю. искимые требования не признала. На вопросы суда пояснила, что к ним обратилась ответчица с тем, чтобы они помогли провести процедуру голосования, оформить документы. В дни голосования две их сотрудницы прошли по квартирам с бюллетенями, куда все сведения о собственниках были внесены со слов жильцов, личность жильцов не проверяли. Подсчет голосов проводился в их офисе членами счетной комиссии Игнатовой Н.Ф., Перебейнос Л.С. и юристом компании Топорковым. При подсчете голосов данные о площади дома, квартир и собственниках смотрели на сайте Росреестра. Почему вместо истицы проголосовал другой человек, ей не известно. Вся документация по голосованию оформлялась их сотрудниками, потому что жители дома не знакомы с процедурой.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч.ч.1, 2 п.4 ст.44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, помимо прочего, выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу положений ст. 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ);
- 3) очно-заочного голосования.

Согласно ч.ч.2,3,4,5 ст.45 ЖК РФ 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.

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.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) 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;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В силу ч.ч.1,2,3,6 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 пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении

данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

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. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Согласно ч. ч. 1, 2 ст. 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование). Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Согласно ч.ч.1,3,5 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 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.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался". (п.5.1 ст.48 ЖК РФ).

Согласно ч.1 ст.37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Судом установлено, что Цыганкова В.И. является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес> (л.д№

Из материалов дела, пояснений участников процесса, усматривается, что по состоянию на <нет данных> управление вышеуказанным многоквартирным жилым домом осуществляло МУП «<данные изъяты>» (л.д.№).

<нет данных>. по инициативе собственника квартиры № - Маскалянец Т.Н. было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по различным вопросам, в том числе о расторжении договора управления с МУП «<данные изъяты>» и о выборе новой управляющей компании.

Уведомление о проведении общего собрания было направлено Главе МО «<адрес>» <данные изъяты> области (л.д.№). В адрес ООО «УК <данные изъяты>» направлено приглашение для участия в общем собрании (л.д.№).

Однако, по мнению суда, уведомление собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания не соответствует требованиям ч.ч.4,5 ст. 45 ЖК РФ.

Так, в судебном заседании Маскалянец Т.Н. сама указала, что по ее мнению не все жители были уведомлены о собрании, так как уведомление нигде не размещалось. Она уведомляла жильцов своего подъезда в устной форме путем поквартирного обхода, кто-то другой обходил жителей других подъездов.

Истица в судебном заседании также указала, что не знала о проведении общего собрания.

Из представленного в материалы дела реестра вручения уведомлений (л.д.№) усматривается, что только 4 собственника были надлежащим образом уведомлены о проведении общего собрания в форме очного голосования. При этом само уведомление о проведении собрания, предназначенное жителям-собственникам помещений, суду представлено не было.

Таким образом, каких-либо доказательств того, что все собственники помещений в многоквартирном доме были извещены о проведении собрания и о его повестке не позднее срока, установленного ст.45 ч.4 ЖК РФ, не представлено.

Кроме того, из пояснений ответчицы следует, что в связи с отсутствием кворума, общее собрание <нет данных>. в форме очного голосования не состоялось, в связи с чем в период с <нет данных>. по <нет данных>. проводилось заочное голосование.

Вместе с тем, в суд не представлено никаких сведений о проведении очного собрания (протокол № от <нет данных>.), на котором и было принято решение о проведении собрания в заочной форме, а также не представлены сведения о том, в какой период времени пройдет заочное голосование, до какой даты будут приниматься бюллетени.

Из Протокола № внеочередного общего собрания от <нет данных>., проведенного в форме заочного голосования (л.д. № ), следует, что общим собранием, помимо прочего, были приняты следующие решения: о расторжении в одностороннем порядке всех ранее заключенных договоров на управление и содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома; о выборе способа управления многоквартирным домом – управляющая организация; о выборе в качестве новой управляющей организацией ООО «УК <данные изъяты>» и передаче ей функции по управлению и содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома; о заключении с ООО «УК <данные изъяты>» с <нет данных>. договора по управлению и содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Однако суд считает, что порядок проведения общего собрания, установленный ст. 45-48 ЖК РФ, соблюден не был.

Так, согласно уведомлению о расторжении договора управления многоквартирным домом от <нет данных>. (л.д. № ), до проведения внеочередного общего собрания <нет данных>. собственниками многоквартирного жилого дома был выбран способ управления домом - управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации было избрано МУП «<данные изъяты>».

В силу п.8.2. ч.8 ст.162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Как указала ответчик, у жителей было много претензий к МУП «<данные изъяты>». Вместе с тем, доказательств нарушения МУП условий договора управления многоквартирным домом суду не представлено, в самом протоколе и в указанных в нем решениях сведения об этом отсутствуют, из чего суд приходит к выводу, что как таковых оснований для рассмотрения вопроса о выборе иной управляющей организации, не имелось.

Помимо этого, из пояснений ответчицы, а также представителя ООО «УК <данные изъяты>» установлено, что фактически голосование проводилось путем обхода жителей дома двумя сотрудницами ООО «УК <данные изъяты>», которые со слов жильцов заполняли решение (бюллетень), при этом личность голосующих не удостоверялась, документы, подтверждающие право собственности на квартиру, не запрашивались. Бюллетени инициатору собрания не передавались, а оставались у сотрудников ООО «УК <данные изъяты>».

Изложенные обстоятельства подтверждаются также тем, что вместо истицы Цыганковой В.И. как собственника квартиры № проголосовала некая Минина С.А. При этом каких-либо сведений, что Минина действовала от имени Цыганковой, не имеется.

Все указанные обстоятельства позволяют суду усомниться в том, что решения (бюллетени) были оформлены от имени действительных собственников помещений.

Кроме этого, согласно Протоколу № от <нет данных>., подсчет голосов производился счетной комиссией в составе Перебейнос Л.С. (кв.№) и Игнатовой Н.Ф. (кв.№). Однако в ходе рассмотрения дела ответчик Маскалянец указала, что подсчет голосов проводили сотрудники ООО «УК <данные изъяты>». Представитель третьего лица – ООО «УК <данные изъяты>» также указал о том, что помощь в подсчете голосов осуществлял их сотрудник - Топорков С.М. Таким образом, подсчет голосов был произведен неполномочным лицом.

Также в протоколе указано, что местом подсчета голосов является адрес инициатора собрания – Маскалянец Т.Н. Однако, как следует из пояснений ответчицы и представителя третьего лица, подсчет голосов производился в офисе ООО «УК <данные изъяты>».

Кроме того, по мнению суда, общее собрание собственников помещений, проведенное в форме заочного голосования в период с <нет данных>. по <нет данных>., не имело кворума.

Как указано в Протоколе № (л.д.№), собственники владеют <данные изъяты> кв.м. всех жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100% голосов; общая площадь помещений собственников, принявших участие в голосовании – <данные изъяты> кв.м., что составляет <данные изъяты> %, установлено наличие кворума.

В материалы дела представлены реестр собственников помещений многоквартирного дома, а также копии решений собственников, принявших участие в голосовании (л.д.№

Однако по обращению истицы Цыганковой В.И. ГУ «Государственная жилищная инспекция <данные изъяты> области» была проведена внеплановая проверка по вопросу законности и правомочности проведения и оформления результатов общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома <адрес>, проведенного в форме заочного голосования в период с <нет данных>. по <нет данных>. (л.д.№

Согласно акту проверки № от <нет данных>. (л.д.№), общее собрание, проведенное в форме заочного голосования, неправомочно (кворум - <данные изъяты> %). При этом в акте отражено, какие решения собственников были заполнены с нарушением требований законодательства, в связи с чем не были приняты при подсчете. Также указано, что при проведении общего собрания, с вопросом на повестке дня о выборе новой управляющей организации, были допущены нарушения действующего

жилищного законодательства, в частности: ч. 3 ст. 45 ЖК РФ (отсутствует кворум общего собрания), ч.1 ст.48 ЖК РФ (только собственники помещений обладают правом голосования на общем собрании) и ч.5.1 ст. 48 ЖК РФ (полнота сведений при заполнении решения собственника, участвовавшего в заочном голосовании).

В материалы дела представителем ООО «УК <данные изъяты>» были представлены решения собственников. Однако некоторые решения, в частности те, на которые указала жилищная инспекция, значительно отличаются от представленных в суд.

Ввиду того, что жилищной инспекцией исследовались решения в ходе внеплановой проверки, до обращения истицы с иском, то решения, представленные в суд представителем ООО «УК <данные изъяты>» суд оценивает как недостоверные и не принимает их во внимание.

Оснований ставить под сомнение результаты проведенной жилищной инспекцией проверки у суда не имеется.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что при созыве и проведении общего собрания были допущены существенные нарушения требований жилищного законодательства, которые влекут признание решения общего собрания собственников недействительным.

Довод ответчицы о том, что при повторном поквартирном обходе жители дома подтвердили свои решения, в том числе по вопросу выбора ООО «УК <данные изъяты>» в качестве управляющей компании, о чем указано в их решениях (л.д. №), суд не принимает во внимание по следующим основаниям.

Так, часть указанных решений (л.д. №) не соответствуют требованиям, предъявляемым к решениям собственников п. 3 ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ, что влечет их недействительность.

Кроме того, как следует из материалов проверки, представленных ГУ «Государственная жилищная инспекция <данные изъяты> области», в ходе опроса собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу участия в общем собрании было установлено, что в голосовании по выбору управляющей организации ООО «УК <данные изъяты>» участвовало лишь <данные изъяты> квартир (л.д. №

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194- 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Цыганковой В.И. удовлетворить.

Признать решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома <адрес>, проведенного в период с <нет данных>. по <нет данных>. в форме заочного голосования и оформленное протоколом № от <нет данных>. недействительным.

Взыскать с Маскалянец Т.Н. в пользу Цыганковой В.И. <данные изъяты>) рублей в возврат госпошлины.

Решение может быть обжаловано в Смоленский областной суд через Ярцевский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий: И.Н. Панина

Решение суда в окончательной форме принято <нет данных>