

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20.05.2021 года Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Аксеновой Е.Г., при секретаре Поляковой А.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Борисовой Людмилы Александровны к ООО "Универсальные решения" о признании недействительными решений внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,

УСТАНОВИЛ:

Истец Борисова Л.А. обратилась в суд с вышеуказанным иском, указав следующее.

Истец является собственником квартиры собственником квартиры, расположенной по адресу: Московская обл., г. Дзержинский, ул. Лесная, д. 11, кв. 344, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

02.03.2021 года истцу стало известно, что в указанном многоквартирном доме на собрании, проведенном по инициативе ООО "Универсальные решения" в форме очно-заочного голосования в период с 16.10.2020 по 16.11.2020, выбрана новая управляющая компания ООО "АВАЛОН ЭКО", рассмотрены иные вопросы повестки дня. Результаты решения и голосования зафиксированы в протоколе общего собрания № 1/2020 от 20 ноября 2020 внеочередного собрания собственников помещений дома.

В обоснование иска Борисова Л.А. указала, решение было принято на основании якобы принятых решений внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, от 20.11.2020 г., которыми, в том числе, был расторгнут договор управления с управляющей компанией ООО "Универсальные решения", с которой жители расторгли договор управления в 2019 год. При этом способ управления домом был изменен на ТСН (ТСЖ) "ЛЕСНАЯ ДОМ 11" на основании протокола № 1 от 25.12.2019 года внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, которое приступило к управлению домом с 01 марта 2020 года, что подтверждается решением Арбитражного суда Московской области от 20.07.2020 года (дело № А41-14149/2020).

Кроме того, истец указал, что собственники многоквартирного дома не уведомлялись в установленном Законом порядке о проведении собрания и о его результатах. Ответчик не мог быть инициатором общего собрания собственников, так как договор управления с ним был расторгнут в декабре 2019 года (ч.7 ст. 45 ЖК РФ), о чем свидетельствует решение Арбитражного суда Московской области от 20.07.2020 года по делу А41-14149/2020.

В период с 01.03.2020 г. по настоящее время фактическое оказание жилищно-коммунальных услуг собственникам и содержание указанного многоквартирного дома осуществляет подрядная организация ООО "ИНФРАСТРУКТУРА", с которой ТСН (ТСЖ) "ЛЕСНАЯ ДОМ 11" заключила соответствующий договор.

Истец просит признать недействительными решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Дзержинский, ул. Лесная, дом 11, оформленные протоколом внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Дзержинский, ул. Лесная, дом 11 № 1/2020 от 20 ноября 2020 года.

Ответчик ООО "Универсальные решения" в судебное заседании не явился, извещен надлежащим образом.

Представители третьих лиц: ООО "АВАЛОН ЭКО", Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в судебном заседании не явились, извещены надлежащим образом.

В судебном заседании представитель третьего лица ТСН (ТСЖ) "ЛЕСНАЯ ДОМ 11" искивые требования истца поддержал в полном объеме.

Изучив материалы дела, оценив собранные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 ст. 183.1 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.

Согласно 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 силу ст. 185.1 ГК РФ 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.

Из материалов дела видно, что истец, со ссылкой на допущенные нарушения порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оспаривает принятые собранием решения.

Судом установлено, что в период с 16.10.2020 года по 16.11.2021 года в форме очно-заочного голосования, было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № 11 по улице Лесной в г. Дзержинский МО, оформленное протоколом 1/2020 от 20 ноября 2020 года.

Инициатор собрания – управляющая организация ООО «Универсальные решения».

На собрании приняты вопросы, связанные с управлением многоквартирного дома и иным вопросам.

Вопросом 7 принято решение о выборе ООО «Авалон Эко» в качестве новой управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Как указал Верховный Суд Российской Федерации в Определении от 05.08.2019 N 305-ЭС19-11480 по делу N А41-27831/2018, собственники вправе по своему усмотрению не указывать в решении общего собрания основания для отказа от договора управления или вовсе не включать данный вопрос в повестку дня, ограничившись выбором нового способа управления многоквартирным домом или новой управляющей организации.

В силу ч. 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. 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.

В судебном заседании установлено, что инициатором общего собрания выступила управляющая компания ООО "Универсальные решения", с которой расторгнут договор управления и создано ТСН (ТСЖ) "ЛЕСНАЯ ДОМ 11", что подтверждается решение Арбитражного суда Московской области от 20.07.2020 года по делу А41-14149/2020.

Способ управления домом был выбран ТСН (ТСЖ) "ЛЕСНАЯ ДОМ 11", что из протокола № 1 от 25.12.2019 года внеочередного общего собрания собственников помещений МКД.

Доказательств того, что ООО "Универсальные решения" имеет объекты недвижимости в указанном многоквартирном доме, не представлено.

Из взаимосвязанных положений части 4 и части 7 статьи 45 ЖК РФ инициатором созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут являться собственник(и) либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом ЖК РФ возлагает на указанных лиц, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность по осуществлению всех необходимых процедур.

Таким образом, согласно нормам действующего законодательства, ответчик не мог являться инициатором общего собрания, так как по настоящее не осуществляет управление данным многоквартирным домом по договору управления. Соответственно принятые решения, оформленные протоколом 1/2020 от 20 ноября 2020 года являются не действительным.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Доводы истца о том, что о проведении внеочередного собрания в порядке, установленном ст. 45 ЖК РФ собственники не уведомлялись, результаты собрания до них доведены не были, ответчиком не опровергнуты, доказательств обратного не представлено.

Кроме того, 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 (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

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.ч. 1 и 3 ст. 48 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного

помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Частью 1 ст. 37 ЖК РФ установлено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Как следует из протокола общего собрания от 20.11.2021 № 1/2021 общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 40483,925 кв.м, в голосовании приняли участие 690 собственников квартир, общая площадь которых составляет 30849,38 кв.м и соответствует 76,20% от общего числа голосов собственников МКД.

В то же время суду не представлены решения собственников помещений многоквартирного дома, принятые в форме очно-заочного голосования, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, список собственников, что не позволяет суду установить собственников квартир, принявших голосование по вопросам повестки дня.

Допущенные нарушения в организации собрания, способ и форма подсчета голосов, не позволяют прийти к выводу о наличии необходимого кворума при проведении собрания, что влечет признание решения собрания недействительным в силу требований ст. 181.5 ГК РФ.

В силу ч. 2 ст. 46 ЖК РФ, 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. Отсутствие уведомления о проведении общего собрания собственников помещений, не позволяет суду установить соответствие принятых решений, отраженных в оспариваемом протоколе общего собрания собственников.

Таким образом, суд приходит к выводу о существенных нарушениях при организации и проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которыми нарушены права и законные интересы истца, в связи с чем, признает недействительными решения собственников многоквартирного дома, оформленные протоколом № 1/2020 от 20.11.2020 года.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Борисовой Людмилы Александровны к ООО "Универсальные решения" о признании недействительными решений внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - удовлетворить.

Признать недействительными решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, городской округ Дзержинский, ул. Лесная, дом 11, оформленные протоколом № 1/2020 от 20 ноября 2020 года.

Судья:

Аксенова Е.Г.

Решение принято в окончательной форме 21.06.2021 года.

«КОПИЯ ВЕРНА»

Судья _____

Секретарь суда _____

(Ф.И.О., подпись)

« ____ » ____ 20 ____ г.

РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)

ВСТУПИЛО В СИЛУ

« 15 » 05 20 21 г.

Судья _____

Секретарь _____