

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
г.о. Химки Московская область

17.11.2022

Химкинский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Татарова В.А., при помощнике судьи Кириаковой В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Химкинского городского суда гражданское дело № 2-6772/2022 по исковому заявлению Закасовского Григория Владимировича к Джумадылову Эрику Сагындыковичу о признании недействительными (ничтожными) решений общего собрания собственников многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛ:

Закасовский Г.В. обратился в Химкинский городской суд Московской области с иском о признании недействительными и ничтожными решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

В обоснование заявленных требований истец указывает, что является собственником жилого помещения № 199, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1. Истцу 01.09.2022 стало известно о том, что в период с 30.07.2022 по 20.08.2022, по инициативе ответчика проведено собрание собственников МКД, по результатам которого составлен протокол № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022.

Обратившись в суд, истец просит признать недействительными и ничтожными решения общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленные протоколом № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022.

Истец Закасовский Г.В. в судебное заседание не явился, уведомлен в соответствии со ст. 113 ГПК РФ, воспользовался правом ведения дела в суде через представителя.

Представитель истца – Добромыслова Т.С., которая также представляет интересы третьего лица ТСН «Ленинградская 3-1» представила суду заявление, согласно которому заявленные исковые требования поддержала.

Ответчик Джумадылов Э.С., указанный в протоколе № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022, в качестве председателя общего собрания, исковые требования признал, о чем представил соответствующее заявление, также подтвердил, что подпись в обжалуемом протоколе выполнена не им, какое-либо собрание в период, указанный в протоколе, им не инициировалось и не проводилось.

Представитель третьего лица МУП «Жилищник г.о. Химки» в судебное заседание не явился, уведомлен в соответствии со ст. 113 ГПК РФ, что подтверждается собственноручно заполненной распиской об извещении.

Третье лицо Кепсутлу О.Д., указанный в обжалуемом протоколе в качестве секретаря собрания, в судебное заседание не явился, уведомлен в соответствии со ст. 113 ГПК РФ.

Представитель третье лицо ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» в судебное заседание не явился, уведомлен в соответствии со ст. 113 ГПК РФ.

Исследовав представленные доказательства, выслушав доводы сторон, суд приходит к следующим выводам.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в силу ст. 44 ЖК РФ, 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, в том числе, вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что в период с 30.07.2022 по 20.08.2022 проведено внеочередное собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1, оформленное протоколом № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022. Голосование проведено в очно-заочной форме.

Согласно 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 участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. 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.

Закасовский Г.В. в исковом заявлении указывает, что о проведенном в период с 30.07.2022 по 20.08.2022 собрании собственников МКД, по результатам которого составлен протокол № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022, узнал лишь 01.09.2022.

Не согласившись с решением общего собрания от 22.08.2022, истец обратился в суд, указав, что фактически собрание не проводилось, поскольку собственники МКД уведомлены не были.

Из положений ст. 45. ч. 4 и ст. 47.1 ч. 5 ЖК РФ следует, что до проведения общего собрания, инициаторы собрания должны сформулировать повестку общего собрания собственников, определиться с формой голосования, выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии, подготовить информационное сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, формы решений по вопросам, поставленным на голосование, бланки протокола.

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

В повестку дня общего собрания были включены следующие вопросы: избрание председателя внеочередного собрания, наделение его полномочиями, избрание секретаря, наделение его полномочиями, отказ от услуг и исполнения договора с ТСН «Ленинградская 3-1», путем расторжения в одностороннем порядке, выбор способа управления многоквартирным домом, выбор управляющей компанией МУП «Жилищник г.о. Химки», утверждение условий и заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией МУП «Жилищник г.о. Химки», выбор способа размещения сообщений в МКД, выбор и утверждение места хранения документов собрания в ГУ Государственной жилищной инспекции Московской области.

Согласно протоколу общего собрания от 22.08.2022 участие в голосовании приняли собственники, владеющие площадью жилых и нежилых помещений равной 8298,20 кв. м, что составило 64,12% голосов.

22.08.2022 общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 3 принято решение, согласно которому в качестве управляющей компании выбрано МУП «Жилищник г.о. Химки».

Протокол № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022 подписан Джумадыловым Э.С. и Купсутлу О.Д.

Согласно 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 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом, в целях проверки достоверности доводов стороны истца о нарушении процедуры уведомления собственников о проведении собрания, из ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» истребованы материалы общего собрания собственников, оформленных протоколом № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022.

В нарушение ст. 56 ГПК РФ суду не предоставлены доказательства того, по чьей инициативе проводилось собрание, каким образом собственники МКД информировались о проведении собрания, о форме, дате, месте и времени проведения собрания, о повестке дня, а также об информировании собственников о результатах собрания.

В материалах дела отсутствуют относимые и допустимые доказательства того, что именно ответчик Джумадылов Э.С. был инициатором и лицом, проводившим собрание с оформлением его результатов.

Достоверно подтверждено, что Кепсутлу О.Д. указанный в протоколе № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022 в качестве секретаря общего собрания, подписавший бланк решения и указанный в реестре как собственник квартиры № 61, участие в голосовании не принимал, поскольку с 2019, в том числе на момент проведения голосования, находился в Турции, что подтверждается копией паспорта последнего отметками в визе для пребывания в РФ.

Поскольку лицо, подписавшее протокол собрания собственников № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022 в качестве секретаря в ходе судебного разбирательства не установлено, суд приходит к выводу, что Кепсутлу О.Д. не принимал участие в вышеуказанном собрании, и в качестве секретаря не избирался.

Изложенное позволяет суду прийти к выводу о том, что порядок созыва и проведения общего собрания собственников многоквартирного дома нарушен, собрание в действительности не проводилось, что свидетельствует о ничтожности решений общего собрания, оформленных протоколом № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022.

Кроме того, ответчиком Джумадыловым Э.С. иск признан, и документы, касающиеся общего собрания собственников МКД им не передавались, протокол общего собрания от 22.08.2022, не подписывался, уведомления собственникам МКД не направлялись, в какую-либо инициативную группу Джумадылов Э.С. не входил. Доказательств обратного суду не представлено.

В данном случае признание иска ответчиком суд принимает, поскольку волеизъявление лица является самостоятельным, не противоречит требованиям закона и не нарушает права и интересы других лиц.

В материалах дела отсутствует и стороной ответчика не представлено данных о наличии извещения о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Достоверно установить, было ли надлежащим образом доведено до сведения жителей МКД сообщение о проведении оспариваемого собрания, кто являлся инициатором собрания, какова форма собрания, место и время его проведения, порядок ознакомления с информацией, которая будет представлена на собрании, не представляется возможным.

Доказательств того, что фактически управление многоквартирным домом № 3 осуществляет МУП «Жилищник г.о. Химки» в нарушение ст. 56 ГПК РФ суду не представлено.

Таким образом, действия МУП «Жилищник г.о. Химки» противоречат положениям ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, где содержится прямое указание на то, что подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Давая оценку доводам истца о ненадлежащем извещении собственников МКД о проведении собрания, признанию иска ответчиком о неучастии в собрании, суд приходит к выводу о том, что установить присутствующих на общем собрании собственников лиц, и, соответственно, правомочность собрания - невозможно.

С учетом установленных обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что порядок созыва и проведения общего собрания собственников многоквартирного дома нарушен, собрание в действительности не проводилось, что свидетельствует о ничтожности решений общего собрания, оформленных протоколом № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022.

Принимая во внимание тот факт, что ответчик Джумадылов Э.С. исковое заявление признал, подтвердил, что инициатором собрания не являлся, документы о результатах проведения собрания в период с 30.07.2022 по 20.08.2022 в управляющую компанию не передавал, учитывая отсутствие в материалах дела допустимых и достаточных доказательств проведения собрания и наличия кворума, суд приходит к выводу, что собрание фактически не проводилось, а потому оспариваемые решения собственников многоквартирного дома по адресу: Московская области, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1 являются ничтожными в соответствии с п. 2 ст. 181.5 ГК РФ, поскольку собственниками данные решения не принимались.

Частью 7 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Судом не установлено, а третьим лицом МУП «Жилищник г.о. Химки» не представлено доказательств того, что после принятия обжалуемых решений управляющая компания фактически вела управление многоквартирным домом.

Помимо изложенного, стороной истца в материалы дела представлены документы, подтверждающие, что управление многоквартирным домом осуществляет ТСН «Ленинградская 3-1», а именно: Договор № ТСН/3-1 от 01.09.2021 на обслуживание дома с ООО «Шалыпинская Усадьба», актами о приемке выполненных по обслуживанию дома работ за период с 01.09.2021 по 01.08.2022.

Таким образом, достоверно подтверждено, что МУП «Жилищник г.о. Химки» не являются исполнителями и не управляют многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская области, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1.

Исходя из установленных судом юридически значимых обстоятельств по делу, учитывая приведенные требования действующего законодательства РФ, суд приходит к выводу, что заявленные иски подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание заявление ответчика о том, что голосование не проводилось и уведомления ответчиком никому не направлялись, а также тот факт, что от имени ответчика неоднократно подписывало протокол неустановленное лицо, суд приходит к выводу, что кворум собрания ничем не подтвержден, оспариваемые решения собственников многоквартирного дома по адресу: Московская области, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1 являются недействительными в силу их ничтожности в соответствии с п. 2 ст. 181.5 ГК РФ, поскольку собственниками данные решения не принимались.

Таким образом, ввиду признания судом недействительными решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская области, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1, проведенного в очно-заочной форме с 30.07.2022 по 20.08.2022, оформленные протоколом № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022, в том числе по вопросу выбора управляющей компании, запись в

реестре лицензий Московской области об управлении многоквартирным домом лицензиатом ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» подлежит аннулированию.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Закасовского Григория Владимировича к Джумадылову Эрику Сагындыковичу о признании недействительными (ничтожными) решений общего собрания собственников многоквартирного дома – удовлетворить.

Признать недействительными (ничтожными) решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская области, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1, оформленные протоколом собрания № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022.

Решение суда является основанием для внесения в реестр лицензий Московской области сведений о признании недействительными и ничтожными решений внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская области, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Ленинградская, д. 3, корп. 1, оформленных протоколом собрания № 02/С/ЛЗк1 от 22.08.2022.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области в апелляционном порядке в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено: 23.11.2022.

Судья

В.А. Татаров