

Вывести список дел, назначенных на дату

Поиск информации по делам | Вернуться к списку дел

Производство по гражданским и административным делам

ДЕЛО № 9-24/2019 ~ М-5748/2018

ДЕЛО ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)

СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Вид лица	Фамилия / наименование
ОТВЕТЧИК	Долгова С. В.
ИСТЕЦ	Киселев Е. Е.
ОТВЕТЧИК	Комогорова О. А.
ТРЕТЬЕ ЛИЦО	ООО "Территория уюта"
ТРЕТЬЕ ЛИЦО	ООО "Эгида-Строй-Инвест"

Вывести список дел, назначенных на дату

Поиск информации по делам | Вернуться к списку дел

Производство по гражданским и административным делам

ДЕЛО № 9-24/2019 ~ М-5748/2018

ДЕЛО ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)

ДЕЛО

ПРОИЗВОДСТВО В СУДЕ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ

Дата поступления	14.12.2018
Категория дела	2.209 - Прочие иски (прочие иски)
Судья	Занездрова К. В.
Дата рассмотрения	14.01.2019
Результат рассмотрения	Заявление ВОЗВРАЩЕНО заявителю

КОПИЯ

2-400/2019

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 января 2019 года

г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи:

при секретаре

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к

....., третьи лица по делу ООО «Территория уюта», ООО «Эгида-Строй-Инвест» о признании недействительным решения общего собрания,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к

об оспаривании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 38 по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде, оформленного протоколом №1 от 15 июля 2018 года, проведенного в форме очно-заочного голосования.

В ходе рассмотрения дела исковые требования были уточнены, истец не настаивал на исковых требованиях к, которая судом была исключена из числа ответчиков.

В обоснование иска истец указал, что он является собственником нежилого помещения № в данном многоквартирном жилом доме.

В августе 2018 года ему стало известно об имеющемся решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 15 июля 2018 года, на основании которого в качестве управляющей компании выбрана управляющая компания ООО «Территория уюта». Считает названное решение незаконным по тем основаниям, что инициатор собрания в нарушение требований ст. 45 ЖК РФ не направил уведомления собственникам многоквартирного дома о созыве собрания, не известил о повестке дня и о форме проведения собрания. В нарушение требований ст. 46 ЖК РФ решение собрания не было доведено до сведения собственников. Более того, при проведении собрания отсутствовал кворум. К протоколу общего собрания не приложены реестр собственников и бюллетени голосования.

Просил признать незаконным и недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 38 по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде.

Судом в качестве третьих лиц по делу не заявляющими самостоятельные требования были привлечены ООО «Территория уюта» и ООО «Эгида-Строй-Инвест».

В судебное заседание истец не явился, извещен надлежащим образом, для участия в деле направил своего представителя.

Представитель истца и третьего лица по делу ООО «Эгида-Строй-Инвест» по доверенности исковые требования поддержал по основаниям изложенным, дал аналогичные пояснения.

Ответчики в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, для участия в деле направили своего представителя.

Представитель ответчиков по доверенностям в судебном заседании пояснила, что собрание было проведено в соответствии с положениями действующего законодательства, а именно инициаторами собрания собственниками помещений своевременно на досках объявлений в каждом подъезде было вывешено уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Указанный способ уведомления предусмотрен ранее оформленным протоколом общего собрания собственников от 15 октября 2010 года.

Несмотря на это инициаторами всем собственникам помещений, в том числе истцу, были разосланы уведомления о проведении внеочередного собрания. Вся информация о предстоящем собрании, в том числе повестка дня, были указаны в уведомлении.

В собрании приняли участие 53,1 % собственников, информация о собственниках получена в ЕГРН. Большинство лиц участвующих в собрании проголосовало за выбор управляющей компании ООО «Территория уюта».

Решение общего собрания от 15 июля 2018 года было доверено до сведения всех собственников путем размещения информации на досках объявлений в каждом подъезде. Просила в иске отказать.

Аналогичные пояснения давала ответчика в судебном заседании.

Представитель ООО «Территория уюта» по доверенности возражала против удовлетворения иска, дала пояснения аналогичные пояснениям представителя ответчиков.

Заслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд пришел к следующему выводу.

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 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 соответствии со 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 выбор способа управления многоквартирным домом и другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме (п.4, 5 ч.2 ст.44 ЖК РФ).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регулируется ст.45 ЖК РФ, согласно которой 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.

При этом 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 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 соответствии со 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 пунктами 1.1, 4.2 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, 2, 3, 3.1, 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.

В соответствии с положениями ст. 181.5 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

В соответствии с ч.1 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.

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

Часть 4 названной статьи предусматривает, что 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.

Решение собрания может приниматься посредством заочного голосования.

В силу ст. 47 ЖК 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.

Статья 48 ЖК РФ предусматривает, что 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 (пункт 3).

В соответствии со 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.

В соответствии с п.5 ст.15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Как следует из материалов дела решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №38 по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде от 15 октября 2010 года, оформленного протоколом №1 было принято решение об уведомлении собственников помещений о проведении собрания и принятых на них решениях, изменении размера платы, а также по иным вопросам путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов, и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов или в почтовых ящиках.

Судом установлено, 15 июля 2018 года по инициативе собственников помещений ((кв.№ , (кв.), (кв.)) проводилось общее внеочередное собрание собственников многоквартирного дома № 38 по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде. Собрание состоялось в форме очного – заочного голосования.

Повесткой дня в числе прочих вопросов были определены вопросы: отказ от исполнения (расторжение) ранее заключенного договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией ООО «Эгида-Строй-Инвест»; о выборе способа управления- управление управляющей организацией. Выбор управляющей организации –ООО «Территория уюта»; утверждение договора управления многоквартирным домом.

В судебном заседании установлено, что голосование было очно-заочное. Свое мнение участники собрания выражали лично, подтверждая свое мнение

подписью в листе голосования, который составлен в соответствии с реестром собственников, либо в бюллетенях.

По результатам собрания 15 июля 2018 года был составлен протокол №1, к которому были приложены: реестр собственников дома, сообщение о проведении общего собрания с повесткой дня, лист голосования собственников в многоквартирном доме, голосовавшим по вопросам повестки дня. В данном листе голосования указаны ФИО собственника, номера и площади квартиры, решения собственника по каждому вопросу повестки дня, подтвержденные подписью собственника.

Собранием было принято решение об отказе от исполнения (расторжении) ранее заключенного договора управления с ООО «Эгида-Строй-Инвест».

Выбран способ управления многоквартирного дома:

- управление управляющей компанией. Таковой компанией определена ООО «Территория уюта»; определен размер оплаты за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги. Разрешены другие вопросы, указанные в повестке дня.

В протоколе собрания отражено, что общая площадь дома составляет 16830,9 кв.м., принимали участие в голосовании собственники, обладающие 8940,87 числом голосов, что составляет 53,1% голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Судом были проверены листы голосования, бюллетени голосования, сопоставлены с реестрами собственников помещений, предоставленными как истцом, так приложенными к решению общего собрания. Суд пришел к выводу, что из числа голосов следует исключить бюллетень голосования

, поскольку она проголосовала дважды (36,9 голосов). В остальной части подсчет голосов произведен правильно.

Вопреки доводам представителя ответчика, голоса нанIMATEЛЕЙ помещений учтены не были.

Таким образом, решение принимали собственники обладающие количеством голосов 8903,97, что, исходя из общей площади дома, составляет 52,90% голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Решения о выборе управляющей организации ООО «Территория уюта» и подписания договора на управление дома с данной организацией, а также по иным вопросам, указанным в повестке дня, согласно произведенным судом расчетам принято большинством голосов.

Таким образом, определяя правомочность общего собрания, суд приходит к выводу, что кворум при проведении общего собрания имелся. Решения общего собрания собственников об отказе от управления домом управляющей компанией ООО «Эгида-Строй-Инвест», избрание способа управления многоквартирного дома управление управляющей компанией, определение управляющей компании, а также по другим вопросам было принято большинством голосов участвующих в собрании собственников.

В соответствии с положениями ст. 181.4 ГК РФ собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва,

подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Из разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, изложенных в п. 111, п. 112 Постановления N 25 от 23.06.2015 года "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" следует, что общедоступным с учетом конкретных обстоятельств дела может быть признано размещение информации о принятом решении собрания на доске объявлений, в средствах массовой информации, сети "Интернет", на официальном сайте соответствующего органа, если такие способы размещения являются сложившейся практикой доведения информации до участников данного гражданско-правового сообщества, а также ссылка в платежном документе, направленном непосредственно участнику, оспаривающему решение.

Общедоступность сведений предполагается, пока лицом, права которого нарушены принятием решения, не доказано иное.

Как следует из материалов дела, и не опровергнуто стороной истца, уведомление о созыве общего собрания с указанием повестки дня было размещено в соответствии с решением собственников на досках объявлений возле каждого подъезда. Кроме того, было направлено собственникам, в том числе истцу, почтой, что подтверждено представленными суду документами. При этом суд учитывает, что более 50% собственников помещений своевременно узнали о собрании и приняли в нем участие, что подтверждено протоколом собрания.

Протокол общего собрания оформлен в соответствии с действующим законодательством, что не оспаривается истцом.

Количество голосов истца (исходя из права собственности на нежилое помещение) равно 76,20 голосов, что составляет 0,0045 (76,20/16830,9) указанное количество голосов истца не могло существенно повлиять на результаты голосования, в случае присутствия истца на собрании.

Оценивая изложенное в совокупности суд приходит к выводу, что собрание было правомочно, решение принято большинством голосов, от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, что соответствует ст. 46 ЖК РФ, процедура извещения о предстоящем собрании была соблюдена, в суд полагает, что в удовлетворении исковых требований следует отказать.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования

к

«Территория уюта», ООО «Эгида-Строй-Инвест» третьи лица по делу ООО о признании

недействительным решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома 38 по ул. Генерала Челнокова г. Калининграде от 15 июля 2018 года,- оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в месячный срок, начиная с даты изготовления мотивированного решения суда.

Мотивированное решение изготовлено 21 января 2019 года.

Судья:

