

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

16 октября 2017 года

г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Ченцовой Л.В., при секретаре Алейник Е.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску П..... Л.И. к К.....ой Ю.М. о признании незаконными проведение общего собрания собственников жилых помещений и принятых на нем решений,

УСТАНОВИЛ:

П..... Л.И. обратилась в суд, указав в исковом заявлении и пояснив в судебном заседании, что она является собственницей квартир в доме № 46 по ул. Ломоносова г.Калининграда. На 8 октября 2016 года было назначено проведение общего собрания собственников помещений по двум вопросам, связанным с озеленением придомовой территории и поддержанием чистоты в подъездах. Ввиду отсутствия кворума собрание не состоялось. Однако, ответчица К.....а Ю.М. составила протокол общего собрания от той же даты - 8 октября 2016 года, не соответствующий действительности, прописав якобы принятые решения. Просит суд признать незаконными проведение общего собрания собственников жилых помещений, протокол и принятые решения.

В ходе рассмотрения дела истица и ее представитель Золотарев М.Ю., поддерживая иск, поясняли, что собрание проводилось с нарушением порядка его созыва и в отсутствие кворума. Третий вопрос - об установке оградительных элементов парковочных мест - в повестку дня включен не был и на собрании не обсуждался. Сведения об этом и о результатах голосования внесены в протокол К.....ой Ю.М. позже, несмотря на то, что до принятия оспариваемого решения ей достоверно была известна невозможность его исполнения, поскольку площадь придомовой территории не позволяет выделить каждому автовладельцу отдельное парковочное место. Тем не менее, ответчица лично организовала работы по установке оградительных элементов, что породило многочисленные конфликты среди жильцов. В настоящее время внешний вид двора испорчен, покрытие придомовой территории разбито вследствие установки отдельно стоящих блокираторов, натянутых цепей и тросов, препятствующих нормальному движению пешеходов и транспорта, в том числе, спецмашин; истица вынуждена парковать машину на территории другого дома. Возмущённые самоуправством К.....ой Ю.М. жильцы дома вызывали ТВК «Каскад», отразившую сложившуюся ситуацию на сайте телекомпании. Со ссылкой на принятое общим собранием решение К.....а Ю.М. отказывается привести придомовую территорию в прежнее состояние. Письменное требование жильцов (в виде объявления), обращенное к пользователям парковочных барьеров, также осталось без внимания.

Третьи лица на стороне истца – 3 жильца дома - в судебном заседании иск поддержали, дали аналогичные пояснения.

Третьи лица на стороне истца – 19 жильцов дома - в суд не прибыли.

Ответчица К.....а Ю.М. и ее представитель С..... В.Н. - иск не признали. Суду пояснили, что спорная ситуация среди собственников помещений жилого дома возникла вследствие несогласия П..... Л.И. и небольшой группы поддерживающих ее лиц с результатами голосования по вопросу, связанному с организацией парковочных мест. Принятые решения большинство жильцов устраивают, поскольку установленные блокираторы позволили исключить въезд и парковку автомобилей лиц, проживающих в соседних домах, и, соответственно, обеспечить беспрепятственную парковку автомобилей жильцов дома.

Третьи лица на стороне ответчика - К..... А.Н., и 2 гражданки, представитель управляющей компании - ООО «ГУЖФ» - Науменко О.Н. - возражали против удовлетворения иска, полагая, что собрание проведено в соответствии с законом; результатом голосования стало упорядочение расположения транспортных средств на придомовой территории.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, суд нашел иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены правила проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Главой 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены правила, применяемые к решениям собраний.

В силу ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно «Протоколу №4 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ломоносова 46, проведенного в форме очного (или заочного) голосования» от 8 октября 2016 года, инициатором собрания является ответчица К.....а Ю.М.

Согласно части 2 ст. 45 ЖК РФ правом на созыв общего собрания обладают только собственники помещений в многоквартирном доме.

К.....а Ю.М. собственником помещения не является. Согласно ее пояснениям, организовав собрание, она действовала по доверенности своего супруга К.....а А.Н.

Судом установлено, что К..... А.Н. является собственником квартиры №142 дома 46 по ул.Ломоносова г.Калининграда.

Как следует из текста удостоверенной нотариусом доверенности от 5 мая 2017 года, К..... А.Н. наделил К.....у Ю.М. полномочиями по управлению указанной квартирой, в том числе, правом на участие в общем собрании жильцов дома, но правом на созыв общего собрания она не обладает.

Таким образом, общее собрание созвано К.....ой Ю.М. в нарушение части 2 статьи 45 ЖК РФ.

Согласно ч. 4 ст. 44 ЖК РФ, лицо, 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 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 (ч.5 ст.45 ЖК РФ).

Доказательств того, что о проведении собрания заблаговременно были уведомлены все собственники помещений многоквартирного дома и уведомление соответствовало вышеприведенным требованиям, ответчицей в суд не представлено.

Частью 1 ст. 44 ЖК РФ также предусмотрено: 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.

На повестку дня общего собрания 8 октября 2016 года вынесены следующие вопросы: озеленение придомовой территории двора; обсуждение поддержания порядка, чистоты в подъездах и на придомовой территории; дополнительные вопросы общего характера МКД (л.д.7-8).

К.....а Ю.М. утверждала, что дополнительные вопросы были ограничены оглашением письма из городской администрации о том, что использование придомового земельного участка определяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Однако, такая позиция ответчицы не соответствует ходу собрания, отраженному в протоколе.

Так, согласно протоколу, по первому вопросу приняли решение закупить пихты и землю, с распределением обязанности оплаты между собственниками и управляющей компанией ООО «ГУЖФ»; по второму - не проводить субботник; по третьему - оборудовать парковочные места для автомобилей заградительными элементами, раздать ключи от этих элементов по количеству владельцев авто - собственников квартир в каждом подъезде, обязанность по оплате работ возложить на собственников.

О том, что в нарушение требований вышеуказанной нормы закона на собрании 8 октября 2016 года обсуждалась тема, возникшая только в ходе проведения собрания, после чего сразу принято решение его участниками, следует также из «Письменных возражений относительно исковых требований» за подписью К.....ой Ю.М.

Принимая во внимание, что принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе, введение ограничений пользования им, в силу ч.2 ст. 44 ЖК РФ относится к компетенции общего собрания, о принятии решения по этому вопросу собственники помещений многоквартирного дома должны быть оповещены не менее чем за десять дней, но таких действий организатором собрания совершено не было, а на собрании присутствовали не все участники соответствующего гражданско-правового сообщества, суд делает вывод о ничтожности решения по парковкам как принятому по вопросу, не включенному в повестку дня (ч.2 ст. 46 ЖК РФ, ч.1 ст. 181.5 ГК РФ).

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).

Частью 1 ст. 46 ЖК РФ также предусмотрено: решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов, принимающих участие в собрании, за исключением предусмотренных пунктами 1-3 части 3 ст. 44 настоящего кодекса (о реконструкции, строительстве хозпостроек, использовании земельного участка, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме), которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа.

К.....а Ю.М. указала на то, что решение собственников об организации парковочных мест было принято на общем собрании еще 19 августа 2016 года и с указанного времени осуществлялся сбор подписей, приложенных к протоколу собрания от 8 октября 2016 года.

Общее собрание 8 октября 2016 года проведено в форме очно-заочного голосования в нарушение ч. 1 ст. 47 ЖК РФ, тогда как указанным положением Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что заочное голосование может быть проведено в том случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме (очное собрание) не состоялось ввиду отсутствия кворума.

В данном случае, голосование началось до созыва собрания, что недопустимо.

Довод стороны истца о том, что 8 октября 2016 года собрание проведено в отсутствие кворума и подсчет голосов не велся, подтвержден также «Дополнением к протоколам» проведения собраний 19 августа 2016 года и 8 октября 2016 года, то есть, к двум одновременно, что не соответствует законным требованиям к порядку проведения собрания и процедуре подсчета голосов, установленному Жилищным кодексом Российской Федерации.

Сторона ответчика не могла пояснить суду, какое количество подписей относится к процедуре очного голосования на собрании 19 августа 2016 года, какое - на собрании 8 октября 2016 года, сколько подписей было отобрано в порядке заочного голосования и по каким из трех обсуждаемых вопросов.

Поскольку невозможно установить лиц, участвовавших в голосовании 8 октября 2016 года и площадь занимаемых ими помещений, то невозможно проверить правомочность собрания, поскольку количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании, пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч.3 ст. 48 ЖК РФ).

При таких обстоятельствах суд делает вывод о нарушении требований к оформлению результатов голосования, предусмотренных ч. 3, 4 и ч.5 ст. 181.2 ГК РФ, предусматривающих, в том числе, обязательность указания результатов голосования по каждому вопросу повестки дня, а также сведений о лицах, проводивших подсчет голосов и голосовавших против принятия решений по каждому вопросу.

Не опровергнуто стороной ответчика утверждение стороны истца о невозможности гарантированного исполнения принятого решения ввиду недостаточности мест и неопределенности порядка финансирования работ по организации паркинга.

Поскольку общее собрание создано и проведено с грубейшими нарушениями установленного законом порядка и нарушение жилищных прав истицы (являющейся собственником квартир в указанном доме и своевременно обратившейся в суд) очевидно, суд удовлетворяет заявленные ею требования - о признании проведения собрания незаконным и признании недействительными принятых на нем решений (требование о признании протокола незаконным заявлено излишне).

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать незаконным проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 46 по ул.Ломоносова г. Калининграда и недействительными принятые на нем решения, изложенные в протоколе общего собрания от 8 октября 2016 года.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г.Калининграда в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 23 октября 2017 года.

Судья: ЧЕНЦОВА Л.В.