

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

24 сентября 2013 года

г. Калининград обл.

Ленинградский районный суд г. Калининграда обл. в составе:

председательствующего судьи

Гусевой Н.А.

при секретаре

Михайловой Н.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Г.....а Ю.М.а к ООО «Мегаполис-Стройинвест», ООО «Управляющая компания «Комфорт-М», ООО «Домен», некоторым жителям дома о признании решения общего собрания собственников помещений корпуса № 1 дома № 122 по ул. Гайдара в г. Калининграде от 15 января 2013 года недействительным,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с исковыми требованиями к ответчикам о признании решения общего собрания собственников помещений корпуса № 1 дома № 122 по ул. Гайдара в г. Калининграде от 15 января 2013 года недействительным.

В обоснование исковых требований истец указывает, что он является собственником квартиры № 20 корпуса № 1 многоквартирного дома № 122 по ул. Гайдара в г. Калининграде. Многоквартирный дом № 122 по ул. Гайдара в г. Калининграде представляет собой единое строение, состоящее из трех корпусов. В настоящее время в эксплуатацию введены два жилых корпуса. 15 января 2013 года состоялось общее собрание собственников корпуса № 1 данного многоквартирного дома, инициатором выступило ООО «Мегаполис-Стройинвест», как собственник жилого помещения. По результатам собрания приняты решения о выборе способа управления, выбора в качестве управляющей организации ООО «Управляющей компании «Комфорт-М», утвержден договор управления и размер платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 25,95 рублей за квадратный метр. По его мнению, общее собрание проведено с многочисленными нарушениями требований действующего законодательства. Согласно Протоколу общего собрания корпуса № 1 от 15 января 2013 года председатель, секретарь общего собрания, члены счетной комиссии не выбирались, соответственно отсутствуют их фамилии. До 15 января 2013 года жильцы готовились к проведению общего собрания. Был составлен Протокол разногласий к проекту договора, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг. ООО «УК Комфорт-М» знало о действиях истца отстаивать реальный тариф на обслуживание жилья. Кроме того, по состоянию на 15 января 2013 года никто еще не получил свидетельство о праве собственности на помещения в секции № 1 данного дома. По мнению истца, проведение общего собрания собственников помещений одной секции дома, при наличии двух введенных в эксплуатацию секций, противоречит нормам жилищного законодательства.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержал по доводам, изложенным выше, и просит исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «УК «Комфорт-М» - Шевчук Н.А., действующая на основании доверенности, в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований истца, пояснила, что по заявленным истцом исковым требованиям управляющая компания является ненадлежащим ответчиком, так как управляющая компания не является собственником помещений в многоквартирном доме, правом решения вопросов по тарифам на управление многоквартирным домом нормами жилищного законодательства не наделены, как и не наделены правом на принятие оспариваемого решения. Управляющая компания не принимала участия в принятии решения (голосовании), и не может нести ответственность за данное решение. Оспариваемое решение общего собрания принято собственниками по итогам голосования. Кроме того, по её мнению, решение собственника Г.....а Ю.М. не могло повлиять на результаты голосования. Принятое на собрание решение не повлекло за собой причинение убытков собственнику. Истец отказался принимать участие в собрании, не подписал договор управления. ООО «УК «Комфорт-М» является управляющей организацией и осуществляет управление домом (корпус 1 и 2 по ул. Гайдара в г. Калининграде), оказывает услуги и выполняет работы по договору. Истец оплачивает услуги управляющей компании. В настоящее время по корпусу 1, состоящему из 72 квартир, заключено с собственниками — физическими лицами - 51 договор, по корпусу 2, состоящему из 80 квартир, заключено с собственниками - физическими лицами - 69 договоров. Таким образом, решение общего собрания реализовано в полном объеме, тарифы были приняты и оплачиваются собственниками. Шевчук Н.А. просит отказать истцу в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Ответчики ООО «Домен» и ООО «Мегаполис-Стройинвест» в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения дела были извещены надлежащим образом - под роспись в справочном листе дела.

Предоставили письменные позиции по делу, возражают против удовлетворения исковых требований.

Ответчики П.И.П., М.Л.Э., К.Л.В. в судебном заседании исковые требования признали, просят исковые требования удовлетворить.

Ответчица П.И.П. в судебном заседании пояснила, что ей на праве собственности принадлежит

квартира общей площадью 60,7 кв. метров, расположенная по адресу: г. Калининград, ул. Гайдара, дом № 122, корпус № 1, квартира 37. Участие в общем собрании 15 января 2013 года она не принимала, была в отъезде. Ей звонили по телефону и говорили о проведении общего собрания, но её не было в городе. Договор управления с управляющей компанией она заключила в офисе управляющей компании.

Она не согласна с тарифами.

Ответчица К. Л.В. в судебном заседании пояснила, что ей на праве общей долевой собственности – 1/2 доли в праве принадлежит квартира общей площадью 75,6 кв. метров по адресу: г. Калининград, ул. Гайдара, дом № 122, корпус № 1, квартира 5. В данной квартире начали проживать с августа 2012 года. Никаких объявлений о проведении общего собрания 15 января 2013 года она не видела. Участие в общем собрании 15 января 2013 года не принимала. Подпись в списке собственников, принявших участие в общем собрании 15 января 2013 года её. Но ей не выдавали ключи и документы на квартиру, пока она не подписала договор управления и указанный список. К.Л.В. не возражала против удовлетворения исковых требований.

Ответчица М. Л.Э. в судебном заседании пояснила, что ей на праве собственности принадлежит квартира общей площадью 43,9 кв. метров по адресу: г. Калининград, ул. Гайдара, дом № 122, корпус № 1, квартира (64. На общем собрании 15 января 2013 года не присутствовала, ничего" не подписывала. Договор управления с управляющей компанией не подписывала. М. Л.Э. не возражала против удовлетворения исковых требований.

Другие соответчики в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения дела были извещены надлежащим образом - заказными письмами с уведомлением.

О причинах своей неявки в судебное заседание не сообщили, ходатайство об отложении рассмотрения дела либо о рассмотрении дела в свое отсутствие не заявляли.

Выслушав пояснения истца, пояснения явившихся ответчиков, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе: выбор способа управления многоквартирным домом; другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определен статьей 45 Настоящего Кодекса.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано 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 50 % голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

Согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса 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 1-3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа

голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано 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 (часть 3 статьи 46 настоящего Кодекса).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (часть 5 статьи 46 настоящего Кодекса).

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 (часть 6 настоящей статьи).

В силу части 3 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, 15 января 2013 года было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 122 корпус 1 по ул. Гайдара в г. Калининграде, что подтверждается копией протокола общего собрания № 1 от 15 января 2013 года.

Инициатором проведения общего собрания выступил ООО «Мегаполис-Стройинвест» - собственник квартиры № 11 в данном доме.

Как видно из Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 122 корпус 1 по ул. Гайдара в г. Калининграде от 15 января 2013 года, участие в собрании принимали 57 собственников, 4285,3 кв. метров, или 82 % от общего числа голосов.

На повестку дня данного общего собрания были поставлены следующие вопросы: выбор способа управления; выбор управляющей организации; заключение договора управления многоквартирным домом; установление порядка изменения тарифов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме; осуществление контроля исполнения управляющей организацией договора управления; утверждение места хранения документов общих собраний собственников; порядок доведения информации собственникам о принятых общим собранием решениях.

На общем собрании 15 января 2013 года было принято решение о передаче на управление, санитарное содержание и техническое обслуживание дом № 122 корпус 1 по ул. Гайдара в г. Калининграде - ООО «Управляющая компания «Комфорт-М» сроком на 5 лет.

Доводы истца о том, что собственники, указанные в списке собственников, принявших участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома № 122 корпус 1 по ул. Гайдара 15 января 2013 года и поставившие свои подписи, в указанном собрании участие не принимали и свои подписи не ставили, не могут быть приняты судом во внимание как не нашедшие своего подтверждения в судебном заседании.

Так, ответчица К. Л.В. в судебном заседании не отрицала, что в названном списке её подпись.

Утверждение К. Л.В. о том, что она не знала, за что расписывается, суд расценивает критически.

Договор управления с управляющей компанией ООО «УК «Комфорт-М» К.Л.В. подписала 14 февраля 2013 года. Данное обстоятельство К.Л.В. в судебном заседании не отрицала.

Доводы К.Л.В. о том, что застройщик отказывался отдавать правоустанавливающие документы на квартиру, пока не будет подписан договор управления, не могут быть приняты судом во внимание.

Как видно из свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности К. Л.В. на квартиру, акт приема-передачи квартиры был подписан 30 ноября 2012 года. Договор управления с управляющей компанией был заключен 14 февраля 2013 года.

Ответчик П. И.П. в судебном заседании не отрицала, что ей по телефону сообщали о проведении

общего собрания 15 января 2013 года по поводу выбора управляющей компании.

Как видно из материалов дела и не оспаривалось ответчицей П. И.П., она заключила договор с управляющей компанией ООО «УК «Комфорт-М».

В судебном заседании ответчики К. Л.В. и П. И.П. не смогли убедительно объяснить, почему, если они не принимали участие в общем собрании 15 января 2013 года, не согласны были с выбранной управляющей компанией ООО «УК «Комфорт-М» и с тарифами, указанными в договоре управления, она заключила с данной управляющей компанией договора управления по указанным тарифам.

Также, в судебном заседании ответчики К. Л.В., П. И.П. и М. Л.Э. не смогли убедительно объяснить, почему в данном случае они не выступили инициаторами проведения общего собрания о переизбрании управляющей компании и об изменении установленных тарифов.

Тем самым, подписав договора управления с ООО «УК «Комфорт-М», ответчики К. Л.В. и П. И.П. реализовали принятые на общем собрании 15 января 2013 года решения.

Как видно из материалов дела, более 50 собственников помещений в указанном доме заключили с ООО «УК «Комфорт-М» договора управления, реализовав, тем самым, принятые на общем собрании 15 января 2013 года, решения.

Доводы истца о том, что в протоколе № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 122 корпус 1 по ул. Гайдара в г. Калининграде от 15 января 2013 года не указаны председатель и секретарь собрания, не выбирались члены счетной комиссии, собственники помещений секции № 2 данного многоквартирного дома о проведении общего собрания не уведомлялись и участия в нем не принимали, не могут повлечь за собой признание оспариваемого решения общего собрания недействительным, поскольку данные нарушения не являются существенными, а принятое решение не повлекло за собой причинение убытков истцу.

Ссылки истца в подтверждение своих доводов о поддельности протокола общего собрания собственников дома № 122 по ул. Гайдара на постановление участкового уполномоченного полиции ОП № 1 УМВД России по г. Калининграду от 15 апреля 2013 года, не могут быть приняты судом во внимание по следующим основаниям.

Из содержания указанного выше постановления и материалов КУСП № 8657 от 13 апреля 2013 года, не видно в связи с чем, участковый уполномоченный полиции ОП № 1 УМВД России по г. Калининграду пришел к выводу о поддельности протокола общего собрания: жильцы и заинтересованные лица опрошены не были; факт проведения или не проведения общего собрания установлен не был.

При таких обстоятельствах, анализируя собранные по делу доказательства, с учетом положений выше приведенных норм материального права, суд не находит правовых оснований для удовлетворения исковых требований, в связи с чем, полагает исковые требования истца не подлежащими удовлетворению в полном объеме.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Г.....а Ю.М. к ООО «Мегаполис-Стройинвест», ООО «Управляющая компания «Комфорт-М», ООО «Домен», некоторым жителям дома о признании решения общего собрания собственников помещений корпуса № 1 дома № 122 по ул. Гайдара в г. Калининграде от 15 января 2013 года недействительным, - отказать в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в месячный срок с момента изготовления мотивированной части решения суда.

Мотивированная часть решения суда изготовлена 04 октября 2013 года.

Судья



Н.А. Гусева

