

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья Гусева Н.А.

Дело № 33.79/ 2014

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Калининград

15 января 2014 года

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе: председательствующего Лахониной Р.И., судей Николенко Л.Н., Уосис И.А. при секретаре Василенко П.Ю. рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе Г.....а Ю.М. на решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 24 сентября 2013 года, которым ему отказано в иске о признании решения общего собрания собственников жилого дома 122 корпус 1 по ул. Гайдара в г. Калининграде от 15 января 2013 года недействительным.

Заслушав доклад судьи Лахониной Р.И., объяснения Г.....а Ю.М. и его представителя Золотарева М.Ю., поддержавших апелляционную жалобу, объяснения К.Л.В., Г.О.В., Л.В.З., А.И.А., Колесникова В.Н., согласных с доводами жалобы и просивших ее удовлетворить, возражения представителя ООО «УК-Комфорт М» - Хабаровой А.Ю., не согласной с доводами жалобы и просившей в ее удовлетворении отказать, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Г..... Ю.М. обратился в суд с иском к ООО «Мегаполис-Стройинвест», ООО «Управляющая компания «Комфорт-М», ООО «Домен», 44 граждан – собственников, о признании решения общего собрания собственников помещений корпуса № 1 дома № 122 по ул. Гайдара в г. Калининграде от 15 января 2013 года

Он указывал, что 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 которого выступило ООО «Мегаполис-Стройинвест», как собственник одной из квартир жилого дома.

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. Кроме того, по мнению истца, проведение общего собрания собственников помещений одной секции дома, при наличии двух введенных в эксплуатацию секций, противоречит нормам жилищного законодательства.

Рассмотрев дело, суд вынес изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе истец просит его отменить и вынести новое решение об удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на то, что суд не принял во внимание ни признание частью ответчиками заявленных им требований и доводов о том, что общее собрание не проводилось. Не учел наличие в деле письменных заявлений собственников квартир жилого дома в правоохранительные органы и Жилищную инспекцию о том, что 15 января 2013 года общее собрание собственников дома не проводилось. Считает необоснованным непринятие судом в качестве такого доказательства и постановления участкового инспектора, составленное им по результатам проверки этого обстоятельства.

Не согласен с выводом суда о том, что нарушения в проведении собрания, которые имели место, суд признал не существенными, не нарушающими прав граждан, поскольку решением собрания были приняты важные для всех вопросы об установлении тарифов, за оказываемые услуги, которые, по мнению истца, являются завышенными, но не извещение о проведении собрания лишило их возможности участвовать в обсуждении этого вопроса. Настаивает, что проведение общего собрания только одной секцией дома является незаконным.

Проверив материалы дела и обсудив доводы жалобы, судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене, с вынесением нового решения об удовлетворении заявленных требований.

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 ЖК РФ-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 созвано 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),

Согласно 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией.

Разрешая заявленные требования и принимая решение об отказе в их удовлетворении, суд признал установленным, что 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, приобщенного к материалам дела.

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

Согласно данного протокола 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. Решения по всем вопросам были приняты единогласно, в том числе 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. При этом участие в собрании принимали 57 собственников, 4285,3 кв. метров, или 82 % от общего числа голосов.

Однако выводы суда противоречат установленным по делу обстоятельствам и представленным доказательствам.

Как следует из материалов дела, инициатор проведения 15 января 2013 года собрания в суд для участия в рассмотрении дела не явился и доказательств, с достоверностью свидетельствующих о соблюдении указанных выше положений ЖК РФ при созыве и проведении общего собрания в материалы дела не представил.

В деле отсутствуют доказательства надлежащего оповещения собственников жилых помещений о назначении собрания и о его повестке. О том, в каком порядке будет проводиться голосование по поставленным вопросам. Представленный протокол общего собрания от 15 января 2013 года не содержит сведений об избрании председателя, секретаре, счетной комиссии собрания и тех лицах, которые ими являлись. Протокол подписан руководителем ООО «Мегаполис-Стройинвест». В протоколе не указано кто являлся докладчиком по каждому из вопросов. В приложенном к Протоколу «Списке собственников, принимавших участие в голосовании», отсутствуют даты при учреждении подписей, не указано по каким вопросам и как они проголосовали. При этом при рассмотрении дела в районном суде и в суде апелляционной инстанции явившиеся собственники поясняли, что у них собирали подписи не по результатам голосования, поскольку собрание не проводилось.

К материалам дела приложены также письменные обращения граждан собственников квартир в доме 122 корпус 1 по ул. Гайдара в г. Калининграде в Жилищную инспекцию и в правоохранительные органы, в которых до обращения в суд истца они ссылались на то, что общее собрание 15 января 2013 года не проводилось.

При таких обстоятельствах вывод суда о наличии доказательств того, что общее собрание 15 января 2013 года проводилось, что на нем был кворум, и решения по поставленным на нем вопросам были приняты большинством собственников, нельзя признать состоятельным.

Кроме этого, с учетом положений ст. 161 ЖК РФ о том, что одним многоквартирным домом может управлять только одна управляющая компания, и с учетом того, что к 15 января 2013 года были введены в эксплуатацию два корпуса многоквартирного жилого дома 122 по ул. Гайдара в г. Калининграде проведение общего собрания только в одном корпусе по выбору управляющей компании, нельзя признать законным.

С учетом изложенного, решение суда подлежит отмене, с вынесением нового решения об удовлетворении требований Г.....а Ю.М.

Руководствуясь ст. 328 п.2 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 24 сентября 2013 года отменить, вынести новое решение, которым иск Г.....а Ю.М. удовлетворить. Признать решение общего собрания собственников многоквартирного жилого дома 122 корпус 1 по ул. Гайдара в г. Калининграде, оформленное протоколом от 15 января 2013 года недействительным.

Председательствующий

Судьи



«