

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г. Химки Московской области 09 февраля 2015 года  
Химкинский городской суд Московской области в составе:  
судьи - Колмаковой И.Н.,  
при секретаре - Кондратьевой С.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Анисимова Андрея Петровича к Логиновой Ирине Игоревне о признании недействительными решений общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от 13.04.2014г., 3-е лицо - ООО «Дианик-Эстейт»,

**УСТАНОВИЛ :**

Анисимов А.П. обратился в суд к Логиновой И.И. о признании недействительными решений общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от 13.04.2014г., ссылаясь на то, что он является собственником помещения в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Кудрявцева, д.2«а».

Как указал истец, 13.04.2014г. по инициативе ответчицы, также являющейся собственницей помещения в указанном доме, состоялось общее собрание собственников помещений, проводимое в очной форме, ход и решение которого зафиксированы в протоколе от 13.04.2014г.

Однако, истец считает протокол общего собрания собственников помещений недействительным. Так, по словам истца, в нарушение ст. 45 ЖК РФ, сообщений о проведении общего собрания он, как и большинство собственников помещений в жилом доме, не получал, соответственно, сведения о проведении общего собрания, повестка дня, форма проведения голосования, дата и место проведения собрания не были доведены до него и для большинства других собственников.

Кроме того, как указал истец, принятое решение и итоги голосования не были доведены до него и других собственников помещений. В протоколе общего собрания собственников многоквартирного жилого дома отсутствует решение о способе доведения до сведения собственников помещений о принятом решении и итогах голосования, месте хранения протокола общего собрания.

Считая, что проведенное собрание не имело кворума и его решение не имеет юридической силы, истец просит суд признать недействительными все решения общего собрания в форме очного голосования собственников дома №2а по ул. Кудрявцева, в г. Химки Московской области, проведенного 13.04.2014г.

В судебном заседании представитель истца искимые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представители ответчика в судебное заседание явились, возражали относительно заявленных требований.

Представитель 3-его лица - ООО «Дианик-Эстейт» в судебное заседание явился, указал, что считает, что исковые требования не подлежат удовлетворению по основаниям, изложенным в письменных пояснениях.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные по делу письменные доказательства, допросив свидетелей, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что 13.04.2014г. было проведено общее собрание собственников жилых и не жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Кудрявцева, д.2А.

В соответствии с копией технического паспорта составленного по состоянию на 15.12.2006г., и не оспоренного сторонами общая площадь жилых помещений составляет 10159,0 кв.м., а площадь нежилых помещений составляет 413,9 кв.м., а всего 10572,9 кв.м.

Как следует из протокола общего собрания, в нем приняло участие 52% собственников жилых помещений многоквартирного дома и 100% собственников нежилых помещений, признано недействительными - два листа голосования.

При проведении общего собрания перед собственниками помещений в многоквартирном доме инициативной группой были поставлены следующие вопросы: 1) выбор председателя собрания — по которому было принято решение избрать собственника кв.№7 — Логинову И.И. («ЗА» - 98% голосов); 2) Выбор секретаря собрания - по которому было принято решение избрать собственника кв.№43 Перову Д.В. («ЗА» - 98% голосов); 3) Утверждение отчета Правления ТСЖ «Маяк» - по голосование не проводилось; 4) Ликвидация ТСЖ «Маяк» - по которому принято решение рассмотреть указанный вопрос на общем собрании членов ТСЖ («ЗА» 84% голосов); 5) Избрание ликвидационной комиссии — по которому принято решение — избрать комиссию в составе Батраковой А.А., Логиновой И.И., Семочкиной С.Ю., Перовой Д.В. и Кротова А.В.; 6) Выбор способа управления МКД, по которому принято решение — выдрать в качестве способа управления — Управляющая организация («ЗА» 84% голосов); 7) Выбор новой управляющей компании, по которому принято решение — выбрать новую управляющую компанию ООО «Дианик-Эстейт» («ЗА» - 78,8% голосов); 8) Утверждение перечня и стоимости оказываемых услуг, по которому принято решение утвердить перечень и стоимость услуг новой УК («ЗА» - 80,6 % голосов); 9) Утверждение плана по текущему ремонту и благоустройству в МКД, по которому принято решение — утвердить план по текущему ремонту и благоустройству предложенный ООО «Дианик-Эстейт» («ЗА» - 77,6% голосов); 10) Утверждение проекта договора управления, по которому принято решение — утвердить проект договора управления («ЗА» - 80,5% голосов); 11) Выбор совета дома, по которому принято решение избрать в совет дома в составе Батраковой А.А., Логиновой И.И., Семочкиной С.Ю., Перовой Д.В., Кротова А.В. («ЗА» - 85,8% голосов).

16.02.2006г. между истцом и ОАО «Межрегиональная девелоперская компания» был заключен договор участия долевого строительства. Как

следует из передаточного акта от 12.11.2010г., Анисимов А.П. получил 1-комнатную квартиру № 68, расположенную по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Кудрявцева д.2А.

Согласно сведениям, содержащимся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, права собственности на 1-комнатную квартиру № 68, расположенную по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Кудрявцева д.2А, не зарегистрированы.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. На основании ч. 4 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом, а так же другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Согласно ст. 45 ЖК 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.

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.

Установленный Жилищным кодексом РФ порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме призван обеспечить для всех собственников помещений возможность достигнуть соглашения, направленного на реализацию принадлежащего им права общей долевой собственности на общее имущество в доме, своей волей и в своем интересе. При этом интересы отдельных собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в процедуре достижения соглашения, могут не совпадать или прямо противоречить друг другу.

В целях обеспечения общего интереса большинства собственников помещений многоквартирного дома, частью 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ установлены условия, при одновременном наличии которых собственник вправе обжаловать в суд решение общего собрания собственников: 1) решение было принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ; 2) собственник не принимал участия в соответствующем общем собрании или

голосовал против принятого решения; 3) решением были нарушены его права и законные интересы.

Отсутствие хотя бы одного из перечисленных условий исключает признание судом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным.

Анализ вышеприведённых норм жилищного законодательства свидетельствует о том, что существенность нарушений оценивается исходя из каждого нарушения в отдельности и совокупности нарушений, при этом во внимание принимаются последствия, к которым привели данные нарушения.

С учётом вышеизложенного, выяснение указанных обстоятельств имеет значение для правильного рассмотрения данного спора.

В качестве оснований для признания недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 13.04.2014г. истец указывает на то, что инициаторами собрания был нарушен порядок проведения общего собрания, он (истец) не был извещен о времени и месте проведения общего собрания, результаты голосования не соответствуют действительности, так как общее собрание не имело кворума т.е. в нем приняло участие менее 50% собственников помещений МКД, листы голосования не соответствуют п.6 ст.48 ЖК РФ.

В качестве подтверждения законности проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, ответчиком в материалы дела представлен реестр выдачи уведомлений о проведении общего собрания, список участников общего собрания, листы голосования, заявления собственников о подтверждении их участия в общем собрании от 13.04.2014г., заявления о досрочном голосовании.

Как усматривается из реестра выдачи уведомлений о проведении общего собрания, члены инициативной группы лично под роспись извещали собственников многоквартирного дома о предстоящем общем собрании, в соответствии с п.4 ст. 45 ЖК РФ.

В соответствии со списком участников общего собрания и соответствующими листами голосования, на собрании присутствовали 67 участников с общей голосующей площадью 5332,1 кв.м., что согласно расчету, представленному в судебном заседании со стороны ответчика, составляет 50.47 % от числа жилых и не жилых помещений.

Какой-либо иной расчет либо иные сведения со стороны истца в материалы дела не представлен.

Суд не соглашается с представленным расчетом ответчика, поскольку он составлен исходя из общей площади жилых и не жилых помещений всего дома в размере 10564 кв.м., хотя согласно представленному техническому плану площадь дома составляет 10572,9 кв.м.

Исходя из указанных данных, процент собственников, участвующих в собрании от общего количества составляет 50.43%, исходя из расчета:  $5332,1 * 100 / 10572,9 = 50.43\%$

Согласно заявлений о досрочном голосовании и заявлений к ним о невозможности участвовать на собрании лично, по вопросам, указанным в повестке дня, проголосовали 16 собственников помещений с общей

голосующей площадью 1190,3 кв.м., что, согласно расчету, представленному в судебном заседании со стороны ответчика, составляет 11.26 % от числа жилых и не жилых помещений.

Суд не соглашается с представленным расчетом ответчика, поскольку он составлен, исходя из общей площади жилых и не жилых помещений всего дома в размере 10564 кв.м., хотя, согласно представленному техническому плану, площадь дома составляет 10572,9 кв.м.

Исходя из указанных данных, процент собственников, участвующих в собрании указанным способом от общего количества составляет 11.25% исходя из расчета:  $1190,3 \cdot 100 / 10572,9 = 11.25\%$

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что на собрании всего приняло участие 61.68% собственников жилых и не жилых помещений. ( $50.43\% + 11.25\% = 61.68\%$ )

При учете досрочно проголосовавших собственников жилых и не жилых помещений, суд считает необходимым отметить, что, в соответствии с п.4 ст.48 ЖК РФ, голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с п.3. ст.11 ЖК РФ, в случае отсутствия норм права, регулирующих спорное отношение, суд применяет нормы права, регулирующие сходные отношения (аналогия закона), а при отсутствии таких норм разрешает дело, исходя из общих начал и смысла законодательства (аналогия права).

Как указал Конституционный Суд РФ в своем постановлении от 15.04.2014 N 11-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 65 Федерального закона "Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации" в связи с запросом Законодательного Собрания Владимирской области", отказ в праве на досрочное голосование избирателям, которые в день голосования по уважительным причинам, таким как отпуск, командировка, режим трудовой и учебной деятельности, выполнение государственных и общественных обязанностей, состояние здоровья, будут отсутствовать по месту своего жительства и не смогут прибыть на избирательный участок, на котором они включены в список избирателей, ставит их в неравное положение по сравнению с другими гражданами, которые такую возможность имеют.

Таким образом, суд считает возможным и в данном случае признать законным досрочное голосование лиц, которые не смогли присутствовать на общем собрании, но выразили свое желание на участие в общем собрании.

Допустимым и относимых доказательств истцом в подтверждение своих доводов в материалы дела не представлено, в судебном заседании не добыто.

Допрошенная в судебном заседании свидетель Рогова М.А. показала, что проживает и является собственницей квартиры №84 в д. 2а по ул. Кудрявцева г. Химки Московской области, о собрании узнала за месяц до его проведения, кроме того, в апреле 2014г. на первом этаже висело объявление о его проведении, всех также извещала инициативная группа. Бюллетень она получала лично, предъявив свой паспорт, после проведения собрания бюллетень ею был сдан для подсчета. Также свидетель пояснила, что лист голосования ей был выдан за месяц-две недели до дня проведения собрания.

Свидетель Лапекин С.А. показал, что является собственником квартиры №27 и фактически проживает в указанном выше жилом доме, на собрании присутствовал, о проведении собрания ему стало известно за две недели до его проведения, на первом этаже дома висело объявление, постоянно напоминали о нем, брали подписи, также ему бросили в ящик анкету для голосования. Кроме того, пояснил, что листы голосования сдавались сразу после проведения собрания. У организаторов общего собрания был общий список участников, при входе проверялись паспорта и свидетельства о собственности на квартиру.

Свидетель Озеров С.К. пояснил, что проживает в квартире №75 по вышеуказанному адресу, принимал участие в общем собрании, при этом, о том, что он был на собрании его попросили расписаться уже после его проведения. Кроме того, показал, что на собрании было много народу, родственников собственников квартир в доме, которые не имели никакого отношения к голосованию. Как сообщил свидетель, в собрании принимал участие истец Анисимов, но точно он не помнит. О собрании ему стало известно за 3-5 дней до его проведения.

Свидетель Журкова Л.В. показала, что проживает в квартире №76 по вышеуказанному адресу, о проведении общего собрания ей стало известно от мужа. На собрании она не присутствовала, однако, по возвращении в середине мая 2014 на стенде висел результат общего собрания. Батракова обращалась к ней с просьбой подписать о том, что она присутствовала на общем собрании, но свидетель отказалась.

Довод истца о том, что его не надлежащим образом известили о предстоящем собрании и о том, что листы голосования не соответствуют п.6 ст.48 ЖК РФ, в связи с чем должны быть признаны недействительными, суд находит несостоятельным, поскольку представленные в материалы дела листы голосования имеют один выбранный вариант ответа по каждому конкретному вопросу, что соответствует действующему законодательству.

Довод истца о том, что его не надлежащим образом известили о предстоящем собрании судом также отвергается, так как в материалах дела имеется две телеграммы (от 06.04.2014г. и от 07.04.2014г.), направленные по адресу истца, от получения одной из которой истец лично отказался.

Кроме того, не извещение истца о предстоящем собрании в установленные законом сроки не могло повлиять на результаты голосования,

исходя из площади занимаемого помещения (49,5 кв.м.), а указанное нарушение носит формальный характер и не может послужить основанием для признания решений общего собрания недействительным.

Таким образом, порядок проведения общего собрания от 13.04.2014г. собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область Химки, Кудрявцева д.2А, инициаторами собраний нарушен не был, кворум на собрании имелся, все вопросы, поставленные на голосование, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Анисимова Андрея Петровича к Логиновой Ирине Игоревне о признании недействительными решений общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от 13.04.2014г., 3-е лицо - ООО «Дианик-Эстейт», - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области в апелляционном порядке в течение месяца.

Судья: *подпись*

Мотивированное решение изготовлено 16.02.2015г.

Судья: *подпись*

1 ДЯ ВЕРНА  
*Судья*  
*подпись*

