

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20 декабря 2022 г.

г. Химки Московской области

Химкинский городской суд Московской области в составе: судьи Тягай Н.Н., с участием истца Макаренковой О.В., её представителя по доверенности Масловой С.В., представителя третьего лица МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки» по доверенности Сандера Г.В., при секретаре Калалб О.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Макаренковой Ольги Валерьевны к Алиакбяровой Элфии Закировне, Усманову Фарману Ханберовичу о признании недействительными решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1, проведенного в форме очно-заочного голосования в период с 19.00 часов 31.03.2022 г. до 20.00 часов 21.04.2022 г., и оформленного протоколом общего собрания № 04.2022/М-23/1 от 24.04.2022 г., третьи лица - МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки», Главное управление Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области",

УСТАНОВИЛ:

Истец Макаренкова О.В. обратилась в суд к ответчикам Алиакбяровой Э.З., Усманову Ф.Х. о признании недействительными решений внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и применении последствий их недействительности.

В обосновании своих требований указала, что на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1, проведенного в форме очно-заочного голосования в период с 19.00 часов 31.03.2022 г. до 20.00 часов 21.04.2022 г., и оформленного протоколом общего собрания № 04.2022/М-23/1 от 24.04.2022 г., в котором она является сособственником жилого помещения (квартиры) №107, а так же постоянно проживает и зарегистрирована по месту своей собственности, принято решение об избрании управляющей организации МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки».

Истец считает, что общее собрание собственников является незаконным, поскольку о проведении общего собрания извещения не было, повестка дня не обсуждалась, проект договора управления на обсуждение не выносился, очная часть общего собрания собственников не проводилась, кандидатуры председателя, секретаря и счетной комиссии не предлагались на обсуждение и не были известны, бюллетени для голосования в заочной части собрания не предоставлялись, участие в голосовании в какой либо форме не

108
принимала, не была извещена и не знала о данном событии, итоги не доводились в установленном порядке и установленные сроки. Договор управления не подписывался.

На основании изложенного истец с учетом уточнения иска просит признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязав Главное управление Московской области «Государственную жилищную инспекцию Московской области» аннулировать запись об управлении многоквартирным домом.

Истец Макаренкова О.В., её представитель по доверенности Маслова С.В. в судебное заседание явились, требование иска поддержали в полном объеме.

Ответчики Алиакбярлова Э.З., Усманов Ф.Х. в судебное заседание не явились, возражений на иск не представили, по правилам доставки юридически значимых сообщений ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации считается надлежащим образом извещенными, в связи с чем, на основании ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие ответчиков.

Третье лицо – представитель МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки» по доверенности Сандера Г.В. в судебное заседание явился, представил письменные возражения, которыми просил суд в удовлетворении иска отказать в связи с его необоснованностью.

Третье лицо – представитель Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен судом надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, ходатайств и возражений по делу не заявлял.

В силу ч.2.1 ст.113 ГПК РФ «Органы государственной власти, органы местного самоуправления, иные органы и организации, являющиеся сторонами и другими участниками процесса, могут извещаться судом о времени и месте судебного заседания лишь посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", если суд располагает доказательствами того, что указанные лица надлежащим образом извещены о времени и месте первого судебного заседания. Такие лица, получившие первое судебное извещение по рассматриваемому делу, самостоятельно предпринимают меры по получению дальнейшей информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи. Данные лица несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия ими мер по получению информации о движении дела, если суд располагает сведениями о том, что данные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе, за исключением случаев, когда меры по получению информации не могли быть приняты ими в силу чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств».

493

Суд, изучив материалы дела, исследовав представленные доказательства в соответствии с требованиями ст.67 ГПК РФ, приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст.12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ 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 с ч. 3 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.

Согласно ч. 3 ст. 48 ЖК РФ 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.

В силу ч. 1 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 ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В силу ст. 181.1 ГК РФ, решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В соответствии со ст. 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

В силу ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; 2) принято при отсутствии необходимого кворума; 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

В силу ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Согласно 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.

При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.

В силу ст. 181.2 ГК РФ о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания. 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.

В силу ст. 181.4 ГК РФ решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

При разрешении спора судом установлено, в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1, в период с 19.00 часов 31.03.2022 г. до 20.00 часов 21.04.2022 г., в очно-заочной форме было проведено внеочередное общее собрание собственников, результаты которого были оформлены протоколом № 04.2022/М-23/1 от 24.04.2022 г. Инициатором проведения собрания и его председателем являлся собственник кв. 286 Алиакбярва Элфия Закировна, секретарем – Усманов Фарман Ханберович; так указано в оспариваемом протоколе.

Истец Макаренкова О.В., являющаяся сосособственником жилого помещения по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1, кв.107, участия в голосовании не принимала.

В повестку дня общего собрания собственников общего дома были внесены вопросы 1) избрание председателя общего собрания, 2) избрание секретаря собрания, а также наделения его полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения собрания, 3) выбор способа управления МКД, 4) выбор управляющей организации - МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки», 5) утверждений условий и заключения договора управления МКД с МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки», 6) подтверждение ранее принятых решений о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, 7) подтверждение ранее принятых решений о об оказании дополнительных услуг управляющей компанией, ранее установленных тарифов с выставлением их в ЕПД.

В протоколе общего собрания собственников помещений указано, что в многоквартирном доме – собственников (без указания на их количество), владеющих 17 457,00 кв.м жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100% голосов. В собрании приняли участие собственники (без указания на их количество), владеющие 14 444,89 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 82,75% от общего числа голосов собственников в доме.

Из материалов гражданского дела следует, что ранее решением внеочередного общего собрания собственником помещений многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1, проведенного в форме очно-заочного голосования в период с 04.12.2021 г. в 11.00 часов по 07.02.2022 г. до 18.00 часов, и оформленного протоколом № 2/2022 от 14.02.2022 г., принято решение об отказе от услуг УК МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки», и избран способ управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников недвижимости, а в качестве организации, осуществляющей управление

многоквартирным домом – Товарищество Собственников Недвижимости «Микояна 23-1».

Указанным решением, никем не оспоренным, определен порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о проведении всех последующих общих собраний и размещения результатов таких собраний путем вывешивания соответствующих сообщений на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме, а также с обязательным размещением в информационной системе ГИС ЖКХ.

Вопреки требованиям ст.56 ГПК РФ доказательств надлежащего извещения и проведения общего собрания в очно-заочной форме голосования суду не представлено, что является нарушением положений ч.4 ст.45 ЖК РФ и п.1 ст.181.4 ГК РФ.

В материалах дела отсутствует и стороной ответчика не представлено данных о наличии извещения о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Достоверно установить, было ли надлежащим образом доведено до сведения жителей МКД сообщение о проведении оспариваемого собрания, кто являлся инициатором собрания, какова форма собрания, место и время его проведения, порядок ознакомления с информацией, которая будет представлена на собрании, не представляется возможным.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о нарушении порядка созыва и проведения общего собрания, что является безусловным основанием для признания решений, принятых таким собранием, недействительными.

Давая оценку доводам истца о ненадлежащем извещении о проведении собрания, суд приходит к выводу о том, что установить присутствующих на общем собрании собственников лиц, и, соответственно, правомочность собрания, невозможно.

Кроме того, судом установлено, что многоквартирный дом введен по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1 введен в эксплуатацию 07.02.2019 г. Квартира № 286, которая как указана в оспариваемом протоколе принадлежит инициатору собрания Алиакбяровой Элфии Закировне, в действительности была приобретена по договору долевого участия № 286ИСБ/М/1-2018, заключенному с ООО Фирма «Гефест-ЛТД» 13.10.2018 г. Дробышевским М.А., а впоследствии на основании брачного договора от 23.01.2021 г. перешла в собственность Дробышевской А.Е., что также подтверждено показаниями самой Дробышевской А.Е., допрошенной в ходе судебного разбирательства. Квартира № 314, которая как указана в оспариваемом протоколе принадлежит секретарю собрания Усманову Фарману Ханберовичу, на самом деле с 06.03.2020 г. принадлежит Рудеву Александру Петровичу, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Таким образом, ответчик Алиакбярова Э.З. никогда не являлась собственником квартиры № 286 и не могла инициировать оспариваемое

1898
собрание, также как и Усманов Ф.Х., никогда не являвшийся собственником
квартиры № 314, не мог являться секретарем общего собрания.

Поскольку решение признано судом недействительным, то запись об
управлении многоквартирным домом лицензиатом МУП г.о. Химки
Московской области «Жилищник городского округа Химки подлежит
аннулированию. Изменения в реестр вносятся органом государственного
жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании
представленного лицензиатом (уполномоченным представителем
лицензиата) заявления о внесении изменений в реестр.

Так же согласно правовой позиции, изложенной в Определении
Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской
Федерации от 24.12.2019 № 302-ЭС19-17595 по делу №А33-27179/2018,
Право на исполнение своих обязательств по договору управления не связано
с исполнением обязанности по внесению изменений в реестр лицензий, а
вытекает из условий договора управления (при наличии четко выраженной
воли собственников на заключение договора с управляющей компанией,
которая фактически предоставляла им коммунальные услуги).

Нормы жилищного законодательства и основополагающие принципы
российского права направлены, прежде всего, на обеспечение соблюдения
прав собственников, в том числе по надлежащему управлению
многоквартирным домом и обеспечению безопасной эксплуатации
многоквартирного дома, на то, чтобы деятельность новой управляющей
компании, равно как и органа государственного жилищного надзора не
приводили к нарушению прав и волеизъявления собственников помещений
многоквартирного дома, право которых на выбор управляющей компании и
заключение договора управления является первичным и определяющим для
дальнейших действий управляющей компании, органа государственного
жилищного надзора, прежней управляющей компании и других лиц.

Деятельность органа государственного жилищного надзора по
внесению сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий имеет цель
информировать неопределенный круг лиц о том, какая организация
управляет многоквартирным домом.

Направление такому органу сведений о многоквартирном доме, в
отношении которого ею заключен с собственниками договор управления на
основании решения собрания собственников является соблюдением
лицензионных требований.

Орган государственного жилищного надзора осуществляет надзорные
функции с целью недопущения нарушения прав собственников помещений в
многоквартирном доме, однако не вправе вмешиваться в договорные
отношения управляющей компании и собственников помещений в
многоквартирном доме. Решающее значение для законности деятельности по
управлению многоквартирным домом имеет волеизъявление собственников.

Так же правовая позиция, изложенная в Определении Судебной
коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

1288

от 06.07.2021 № 301-ЭС21-2180 по делу №А79-590/2020 разъясняет, что отсутствие в Жилищном кодексе срока для обращения органами государственного жилищного надзора в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, не означает, что административный орган наделяется правом самостоятельно определять юридическую судьбу решений общих собраний собственников помещений без обращения в суд и (или) имеет не ограниченное сроком право оспаривать решение общего собрания собственников помещений в суде. Исходя из универсальности воли законодателя, для требований инспекции указанный срок должен определяться так же, как для иных лиц, имеющих законный интерес в оспаривании решения общего собрания, то есть применительно к правилам ч.6 ст.46 данного ЖК РФ.

При исследовании обстоятельств дела установлено, что решение общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников недвижимости, а в качестве организации, осуществляющей управление многоквартирным домом – Товарищество Собственников Недвижимости «Микояна 23-1» в судебном порядке не оспорено, недействительным не признано.

Наличие у инспекции полномочий на проведение проверки по вопросам правомерности принятия общим собранием собственников помещений в МКД не свидетельствует о наличии у органа государственного жилищного надзора права самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков.

Кроме того, Верховный суд отметил, что в силу пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса недопустимо произвольное вмешательство административного органа в частные дела собственников.

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, учитывая конкретные обстоятельства дела, суд приходит к выводу о том, что требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 167, 194-199 ГПК РФ, суд

Р е ш и л:

Иск Макаренковой Ольги Валерьевны, - удовлетворить.

Признать решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1, проведенного в форме очно-заочного голосования в период с 19.00 часов 31.03.2022 г. 20.00 часов 21.04.2022 г., и оформленного протоколом общего собрания 04.2022/М-23/1 от 24.04.2022 г., недействительными.

Настоящее решение является основанием для аннулирования ГУ М «Государственная жилищная инспекция МО» из реестра лицен-

489

Московской области запись об управлении с 24.04.2022 г. многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1, лицензиатом МУП г.о. Химки Московской области «Жилищник городского округа Химки».

Решение может быть обжаловано в Мособлсуд через Химкинский городской суд в течение месяца.

Мотивированное решение изготовлено 26 декабря 2022 г.

Судья:

Н.Н. Тягай



КОПИЯ



Прошито, пронумеровано на

_____ листах

Судья _____

Секретарь _____

« _____ » 20__

