

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

24 марта 2016 года г. Барнаул
Октябрьский районный суд города Барнаула Алтайского края в составе:
председательствующего Астаниной Т.В.,
при секретаре Бузкиной О.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Зверевой Т.В. к Лемешенковой Н.И. о признании недействительными решений и протокола общего собрания собственников многоквартирного дома,
УСТАНОВИЛ:

Зверева Т.В. обратилась с иском к Лемешенковой Н.И. о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома <адрес> и протокола итогов голосования от ДД.ММ.ГГГГ. В обоснование иска указала, что проживает и является собственником жилого помещения – кв. № данного дома. Дом находился на обслуживании ООО «Управляющая компания «Октябрьский». Выяснилось, что имеется протокол итогов голосования общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, после чего в квитанцию об оплате дополнительно включены прочие расходы, что причиняет ей убытки. Собрание должно быть признано несостоявшимся, т.к. отсутствовал кворум. Данные решения просит признать незаконными, результаты голосований, указанные в протоколе от ДД.ММ.ГГГГ, являются не соответствующими действительности.

В судебном заседании истица и ее представитель Белоус А.М. настаивали на заявленных требованиях, при этом представитель истицы пояснил, что ДД.ММ.ГГГГ собрание, как таковое, не проводилось, должным образом собственники не извещали, в очной форме собрание не могло проводиться, поскольку присутствовало недостаточное число собственников, решений о проведении заочного голосования не принималось, подписи собирались позже, по какому вопросу проголосовали указанные в списке лица, не ясно, сведения в протоколе указаны неверные, кворума не имелось, протокол не подписан председателем, секретарем собрания, вопрос об их избрании не стоял, результаты голосования по 6 вопросу не отражены. Также полагают, что срок исковой давности нельзя считать пропущенным, поскольку решение собственников о проведении капитального ремонта крыши отсутствует, размер сбора на это не устанавливался, истице долго пришлось выяснять на основании чего за ремонт кровли она должна оплатить <данные изъяты> руб., о чем она узнала из квитанции на оплату за ДД.ММ.ГГГГ года в графе прочие расходы.

Ответчик Лемешенкова Н.И. в судебном заседании с иском не согласилась и пояснила, что жильцы дома на собрании ДД.ММ.ГГГГ были согласны с ремонтом крыши, поскольку в квартирах верхних этажей были протечки. При этом ответчик не оспаривала то, что на собрании подсчет голосов не производили, со списком за подписями собственников обходили позже, на следующий день, после чего числа <данные изъяты>-го этот список сдали в управляющую компанию и там составили протокол от ДД.ММ.ГГГГ с результатами. При сборе подписей собственники указывали площади своих квартир и при подсчете принималась во внимание вся площадь квартиры, даже если за всех расписывался лишь один из собственников жилого помещения. Ответчик просила в удовлетворении иска отказать в связи с пропуском срока исковой давности.

Представитель третьего лица ООО УК «Октябрьский» - Финк А.Ф. в судебном заседании просил в удовлетворении иска отказать.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Из представленной копии протокола от ДД.ММ.ГГГГ усматривается, что он составлен по итогам голосования. Начало голосования: ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты>. Голосование завершено ДД.ММ.ГГГГ в ДД.ММ.ГГГГ Инициатором собрания выступила собственник жилого помещения № Лемешенкова Н.И. Общая площадь многоквартирного дома 2578,80 кв.м. В голосовании приняли участие собственники 40 помещений многоквартирного дома. Из общего числа голосовавших 37 жилых помещений (общая площадь 1608,10 кв.м. принадлежит на праве собственности гражданам (62,35 % от общего числа голосов); 3 нежилых помещения (общая площадь 262,80 кв.м.) принадлежит на праве собственности гражданам (юридическим лицам) (10,19 % от общего числа голосов) Итого: 40 помещений общей площадью 1870,90 кв.м. (72,54 % от общего числа голосов). Кворум имеется. Общее собрание собственников правомочно.

В протоколе указано, что Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу <адрес> на повестку дня поставлены вопросы: 1. Утверждение проведения внеочередного собрания собственников помещений в форме общего собрания. 2. Выбор счетной комиссии для подсчета результатов голосования. 3. Утверждение порядка оповещения собственников о принятом решении путем размещения информации на досках объявлений либо входных дверях подъездов 4. Ремонт крыши. 5. Утверждение сметной стоимости. 6. Обеспечение собственниками помещений финансирования ремонта крыши. 6. Определение места хранения протокола и реестров для голосования.

По вопросам с 1 по 5 повестки дня и по вопросу № 7 «за» проголосовало 97,17% голосов. Результатов голосования по вопросу № 6 в протоколе не содержится.

Процедура проведения данного собрания не была соблюдена, допущены существенные нарушения порядка организации проведения общего собрания.

В соответствии с ч.6 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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.

В силу ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Кроме того, согласно ст.1 ГК РФ, граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

В соответствии с ч.1, 2 ст.44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

В силу п.5 ст.46 ЖК РФ, 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.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме урегулирован ст.45 ЖК РФ.

Частью 4 данной статьи предусмотрено, что 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.

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 (собрание или 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; 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться (ч.5 ст.45 ЖК РФ).

Доказательств, свидетельствующих о том, что о проведении общего собрания сообщалось собственникам помещений в многоквартирном доме суду не представлено.

Несмотря на наличие нарушений процедуры проведения собрания, согласно ч.5 ст.46 ЖК РФ, суд с учетом всех обстоятельств дела суд 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.

Согласно 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.

Частью 3 статьи 48 ЖК РФ предусмотрено, что 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.

Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме предусмотрен частью 1 статьи 37 ЖК РФ, согласно которой - доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Согласно п.5 ст.15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Бюллетени голосований собственников помещений в многоквартирном доме <адрес> суду представлены не были. Из представленного списка присутствующих на собрании следует, что присутствовало 38 собственников помещений МКД.

Вместе с тем доказательств, подтверждающих достоверность данных сведений, ответчик суду не представила.

Поскольку, как сообщили стороны в судебном заседании, подсчета лиц, присутствующих на собрании, в момент его проведения не производилось, регистрация собственников не осуществлялась, у суда нет оснований полагать, что данное собрание являлось правомочным.

Кроме того, проверив наличие кворума по представленному ответчиком списку с подписями лиц, которые были отобраны уже после проведения собрания, суд также приходит к выводу о том, что данное собрание следует признать несостоявшимся.

По сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии площади многих квартир, указанных в списке присутствующих не совпадают с официальными данными, равно как и лица, указанные в качестве собственников квартир. Так,

Кв.№- 43,4 кв.м.- собственник Лемешенкова Н.И.

Кв. № – 46,5 кв.м. – М, (1/3), = 15,5 кв.м.

Кв.№ -44,1 кв.м. – С. подпись С. (не собственник)

Кв.№ – 29,9 кв.м. – З,

Кв.№ – нет сведений в ЕГРП

Кв. № – 30,8 кв.м. Ю.

Кв.№ – 56,5 кв.м. Д. (1/2 доли) = 28,25 кв.м.

Кв.№ – 42,6 кв.м. С.

Кв.№ – 45,7 кв.м. К. (1/3 доли) = 15,23 кв.м.

Кв.№ – 44,5 кв.м. Л.

Кв.№ – нет сведений в ЕГРП

Кв.№ – нет сведений в ЕГРП

Кв.№ - 45,1 кв.м – С.

Кв.№ – нет сведений в ЕГРП

Кв.№ – 42,8 кв.м. – другие собственники

Кв. № - 44,3 кв.м. К. (2/3 доли) = 29,53 кв.м.

Кв.№ - 30,5 кв.м. – Зверева Т.В.

Кв.№ – нет сведений в ЕГРП

Кв.№ – 45,2 кв.м. В.

Кв.№ - 30,6 кв.м. – Ш. (1/2 доли) = 15,3 кв.м.

Кв.№ – 42,6 кв.м. Ядониист (1/4 доли) = 10,65 кв.м.

Кв. № - 45,6 кв.м. Б. (1/4 доли) = 11,4 кв.м.

Кв. № – 45,4 кв.м. Г. (1/3 доли) = 15,1 кв.м.
Кв. № – нет сведений ЕГРП
Кв № – 30,4 кв.м. К.
Кв. № – 44 кв.м. Я.
Кв. № – 55,9 кв.м. Б.
Кв. № – 44,5 кв.м. Б.
Кв. № – 56,7 кв.м. С. (1/2 доли) = 28,35 кв.м.
Кв. № - 45,7 кв.м. К.
Кв. №- нет сведений в ЕГРП
Кв. № – 55,9 кв.м. В.
Кв. № – 44,4 кв.м. Ф. (1/2 доли) = 22,2 кв.м.
Кв. № – 41,6 кв.м. С. (1/3 доли) = 13,86 кв.м.

Помещения № площадью 88,5 кв.м, указанные как аптека, по сведениям ЕГРП являются квартирами. Исходя из представленных сведений о площади помещений и их собственниках возможно установить только подписи собственников помещений - 793, 77 кв.м., что составляет 30,78 % от общего числа.

(793,77 x 100%) : 2578,7 кв.м. (общая площадь дома) = 30,78 %

Принадлежность соответствующих квартир по праву собственности и общая площадь данных помещений на момент голосования также не подтверждены, свидетельства о регистрации права собственности, реестр всех собственников ответчик и третье лицо суду не представили, равно как и иных доказательств, свидетельствующих о действительности указанных в протоколе от ДД.ММ.ГГГГ решений, в связи с чем суд считает, что общее собрание собственников помещений проведено в отсутствие надлежащего кворума.

Сбор подписей после собрания собственников не достаточен для исполнения требований ЖК РФ, поскольку обязанность созвать общее собрание собственников заключается не в формальной организации его проведения, а в достижении положительного результата, в частности, для определения дополнительных расходов по возмещению затрат на капитальный ремонт крыши.

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

Оценив вышеизложенные обстоятельства в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о признании общего собрания собственников помещений от ДД.ММ.ГГГГ в многоквартирном доме по адресу: <адрес> не состоявшимся, признании решений, оформленных протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ в многоквартирном доме <адрес> недействительными.

Согласно ч.1 ст.46 ЖК 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 двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с отсутствием доказательств, подтверждающих факт действительности проведения собрания собственников помещений многоквартирного дома <адрес>, у суда нет оснований считать решения принятыми, обжалуемые решения подлежат признанию незаконным, поскольку допущенные нарушения являются существенными.

Оспариваемый протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не соответствует требованиям ч.3 ст.181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации в совокупности с положениями ст. 46 и 47 Жилищного кодекса Российской Федерации. В представленном протоколе отсутствуют подписи председательствующего на собрании и секретаря, не указаны результаты голосования по каждому вопросу повестки дня, что свидетельствует о не соответствии оформления решения требованиям законодательства.

Отсутствие в протоколе подписей председателя и секретаря собрания свидетельствует о существенном нарушении составления протокола, что в силу положений ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, является самостоятельным основанием для признания решений собрания недействительными.

Заявленные истицей и ее представителем недостатки недостатки позволяют усомниться в объективности выявления волеизъявления большинства собственников, проживающих в многоквартирном доме.

Что касается доводов ответчика о том, что истцом пропущен срок для обжалования решения, принятого общим собранием собственников помещений от ДД.ММ.ГГГГ, то они не могут быть приняты во внимание, поскольку, как видно из материалов дела, истец Зверева Т.В., расписавшись в списке проголосовавших и указав свое «против» достоверно не могла знать по какому из вопросов повестки дня проводится голосование и какое решение в итоге принято, узнала о существовании протокола и решений общего собрания собственников помещений ДД.ММ.ГГГГ Однако в данном протоколе отсутствуют сведения о результатах голосования по вопросу №: обеспечение собственниками помещений финансирования стоимости ремонта крыши путем внесения в квитанцию за коммунальные услуги в строку прочие расходы (с учетом ВЦ <данные изъяты>) <данные изъяты> руб. с 1 квадратного метра 1 месяц. О данного рода начислениях истица узнала в ДД.ММ.ГГГГ года из выставленной в квитанции оплаты «прочие расходы» в размере <данные изъяты> руб.

Согласно статье 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса РФ установлено, что течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В силу пункта 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований данного 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.

Пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса РФ установлено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Ответчиком в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции заявлено о пропуске срока исковой давности, установленного частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса.

В силу статей 249 Гражданского кодекса, статей 39, 158 Жилищного кодекса, собственник помещения в доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт имущества.

Исследовав и оценив представленные доказательства, суд исходит из того, что при должной степени осмотрительности истица Зверева Т.В. не могла узнать о решении относительно размера оплаты расходов за капитальный ремонт крыши ранее конца ДД.ММ.ГГГГ года, т.е. когда направляются квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, в суд с исковым заявлением она обратилась ДД.ММ.ГГГГ, т.е. в пределах установленного срока.

При таких обстоятельствах суд не усматривает оснований для применения срока исковой давности и отказа в удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Иск удовлетворить.

Признать решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу <адрес>, оформленные протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ, недействительными.

Решение может быть обжаловано в Алтайский краевой суд в течение месяца со дня вынесения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Октябрьский районный суд г. Барнаула.

Судья Т.В. Астанина