

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Именем Российской Федерации**

Октябрьский районный суд г. Омска  
в составе председательствующего Огарь Н.И.  
при секретаре Купиной А.С.

рассмотрел в открытом судебном заседании в г. Омске

20.10.2014

дело по иску закрытого акционерного общества «Сибирский Коммунальник» к Миненковой Тамаре Андреевне, Баловой Ольге Николаевне о признании недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования,

искам Саган Елены Николаевны, Кобец Ольги Дмитриевны, Здор Натальи Владимировны к Миненковой Тамаре Андреевне, Баловой Ольге Николаевне о признании недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования, взыскании судебных расходов,

**У С Т А Н О В И Л:**

Истец ЗАО «Сибирский коммунальник» обратился с вышеназванным иском, в ходе судебного разбирательства неоднократно дополнял основания иска.

Просит признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Харьковская, дом 25, от 31.05.2014 года, проведённого в форме заочного голосования, взыскать с ответчиков расходы по оплате госпошлины в размере 2 000 руб.

В обоснование заявленных требований указал, что дом 25 по ул. Харьковская в г. Омске находится в управлении ЗАО «Сибирский коммунальник» на основании протокола общего собрания № 87 от 20.08.2006 и договора управления № 87 от 01.03.2007. О выборе непосредственного способа управления домом истца не уведомляли ни инициаторы общего собрания, ни ООО «УК «Омич».

В повестке дня внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 25 от 31.05.2014г. вопрос о расторжении договора управления с ЗАО «Сибирский коммунальник» не ставился. В пункте 3 протокола общего собрания отсутствуют сведения о рассмотрении на общем собрании проекта договора на содержание и ремонт общедомового имущества с ООО «УК «Омич», сведения об уполномоченном на заключение с управляющей организацией договора.

Кроме того, решение внеочередного общего собрания в заочной форме от 31.05.2014 истец считает недействительным по следующим основаниям:

- собственники помещений в данном доме о проведении собрания не были уведомлены за 10 дней до даты его проведения;
- заочное собрание проводилось без проведения предварительного общего собрания в очной форме;
- отсутствуют оформленные в письменном виде решения собственников по вопросам, поставленным на заочном голосовании 31.05.2014;
- отсутствует кворум при проведении общего собрания в форме заочного голосования от 31.05.2014 и принятия решения по вопросам повестки дня;
- итоги голосования до сведения собственников не доводились;
- в протоколе от 31.05.2014 не указано место хранения протоколов и решений собственников (т.1, л.д.3-4, 26-27).

Привлечённые судом к участию в дело третьи лица Кобец О.Д., Саган Е.Н., Здор Н.В. заявили самостоятельные требования, в ходе судебных разбирательств дополняли основания иска.

Просят признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск,

ул. Харьковская, дом 25, от 31.05.2014 г., проведённого в форме заочного голосования, взыскать с ответчиков расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 руб.

В обоснование заявленных требований указали, что данное решение незаконно, поскольку уведомление о проведении собрания не вывешивалось, о проведении собрания они не были уведомлены.

Также незаконно предшествующее очное собрание, так как оно проводилось 18.05.2014 одновременно по двум домам 25 и 25/2 по ул. Харьковская с оформлением протоколов отдельно по каждому, что не предусмотрено действующим законодательством.

Нарушен порядок проведения заочного голосования, так как заочное голосование проводилось с 19.05.2014, т.е. со следующего дня после незаконно проведенного очного собрания, соответственно собственники не были за 10 дней уведомлены о проведении заочного голосования.

В повестке дня заочного собрания, оформленного протоколом № 6 от 31.05.2014, не ставился вопрос о расторжении действующего договора управления № 91 от 01.03.2007, заключенного с УК ЗАО «Сибирский коммунальник», следовательно, не проводилось и голосование по данному вопросу.

Собственники дома 25 решения о расторжении договора управления с ЗАО «Сибирский коммунальник» на управление многоквартирным домом не принимали, поэтому договор управления в установленном законом порядке, предусмотренном гражданским законодательством, не расторгнут.

Не расторгнув договор управления многоквартирным домом с ЗАО «Сибирский коммунальник», ответчики провели голосование собственников о выборе в качестве управляющей компании ООО «УК «Омич», что ущемляет права собственников на надлежащее содержание общего имущества дома и нарушает положения п.9 ст.161 ЖК РФ в части управления многоквартирным домом только одной управляющей организацией.

Установленный общим собранием тариф за содержание и ремонт жилого помещения на 2014 г. в размере 17 руб. 57 коп. за 1 кв. м экономически не обоснован, не просчитан, не будет способствовать обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

Взимание денежных средств с собственников помещений на оплату услуг председателя Совета многоквартирного дома в соответствии со структурой оплаты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, являющейся приложением к договору на обслуживание, заключённом собственниками с ООО «УК ОМИЧ», незаконно и причиняет ущерб заявителям.

При проведении голосования отсутствовал кворум, а также не соблюдены требования, предъявляемые к бланкам решений для голосования, часть из них не должны учитываться при подсчете голосов, собрание ничтожно.

В протоколе нет пункта, в котором было бы указано место хранения протоколов и решений собственников, оформленных в письменной форме.

До сведения истцов, как и других собственников, не были доведены итоги голосования и принятые общим собранием решения.

Нарушение прав заявителей выражается в том, что ЗАО «Сибирский коммунальник» выставляет экономически необоснованный тариф по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

В результате допущенных существенных нарушений норм ЖК РФ при проведении общего собрания в форме заочного голосования они были лишены права принимать участие в проведении общего собрания и участвовать в голосовании. (т.1, л.д.32-45, т.3, л.д.206-210, 219-223, 232-236).

Здор Н.В. считает решение общего собрания, проведённого в форме заочного голосования, от 31.05.2014 г. недействительным также потому, что голосование проводилось одновременно по двум домам, которое проводила Миненкова Т.А. На очном собрании агитировали выбрать ООО УК «ОМИЧ» с юридическим адресом: г. Омск, ул.

2

Б.Хмельницкого, дом 114, а договор заключили с ООО УК «ОМИЧ» с юридическим адресом: г. Омск, ул. Катышева, дом 25 ( т.4, л.д.67).

В судебном заседании представитель ЗАО «Сибирский коммунальник» Прохоров С.В. иск поддержал.

Третьи лица Кобец О.Д., Саган Е.Н., Здор Н.В. в судебное заседание не явились, извещены своевременно, просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Их представители Городецкий Д.С. и Конопко А.Э. исковые требования поддержали.

Ответчица Миненкова Т.А. и её представитель Казаченко А.А. с исками ЗАО «Сибирский коммунальник» и третьих лиц Кобец О.Д., Саган Е.Н., Здор Н.В. не согласны, считают их необоснованными и не подлежащими удовлетворению, ЗАО «Сибирский коммунальник» - ненадлежащим истцом.

Ответчица Балова О.Н. в судебное заседание не явилась по неизвестной причине, о дне судебного разбирательства извещена.

Представитель третьего лица ООО УК «ОМИЧ» Каравай А.А. считает иски ЗАО «Сибирский коммунальник» и третьих лиц Кобец О.Д., Саган Е.Н., Здор Н.В. не подлежащими удовлетворению, представленные ими доказательства добыты с нарушением норм процессуального права.

Выслушав стороны, представителей третьих лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ в редакции, действующей на момент проведения оспариваемого общего собрания собственников помещений МКД, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

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 (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как следует из содержания данных норм, право выбора способа управления многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, которые могут изменить выбранный способ в любое время.

Из материалов дела следует, что решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 25 по ул. Харьковская в г. Омске, проведённого в форме заочного голосования, от 20.08.2006 г. избран способ управления в виде управления управляющей компанией (т.1, л.д.5).

На основании общего собрания между собственниками помещений данного дома и ЗАО «Сибирский коммунальник» заключён договор управления многоквартирным домом от 01.03.2007 г. Договор вступил в силу с момента подписания и действовал с 20.08.2006 г. – пункт 11.1 (т.1, л.д.6-9).

Согласно п.11.2 договора управления, данный договор заключён на срок до очередного собрания по выбору управляющей компании, но не более 5 лет и не менее 1 года. Согласно п.11.2 договора по истечении предельного срока действия договора договор считается продлённым на тех же условиях на такой же срок, если ни управляющая компания, ни общее собрание собственников жилых помещений в доме в письменной форме не заявит о его прекращении или заключении нового договора до истечения срока действия договора.

Предельный срок действия договора управления многоквартирным домом от 01.03.2007 г. истёк 19.08.2011 года, поскольку о его прекращении сторонами заявлено не было, с 20.08.2011 г. срок действия договора был возобновлён на тех же условиях.

В мае 2014 г. собственники помещений многоквартирного дома № 25 по ул. Харьковская в г. Омске по инициативе Миненковой Т.А. и Баловой О.Н. провели внеочередное общее собрание в форме заочного голосования, оформленное протоколом от 31.05.2014 (т.1, л.д.10).

Председателем общего собрания являлась Миненкова Т.А., секретарем – Макарова А.В.

Из протокола общего собрания следует, что при проведении собрания кворум имелся. Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании, составляет 54,77 % от общего числа голосов собственников помещений в доме.

На повестке дня собрания стояли вопросы, в частности:

2. О выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом.

3. О выборе управляющей организации по содержанию и обслуживанию общедомового имущества дома – ООО «УК «ОМИЧ» и заключении договора с данной организацией.

4. Об установлении платы за содержание и ремонт жилья.

5. Об утверждении структуры затрат.

6. Об утверждении плана текущего ремонта.

По всем вопросам повестки дня приняты решения, в том числе о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, выборе управляющей организации по содержанию и обслуживанию общедомового имущества дома - ООО «УК «ОМИЧ» и заключении договора с данной организацией, установлении платы за содержание и ремонт жилья на 2014 г. в размере 17 руб. 57 коп. за 1 кв.м, утверждены структура затрат и план текущего ремонта.

Определением СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 5 июня 2012 г. N 59-В12-5 высказана правовая позиция о том, что изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией.

При этом закон не связывает право собственников помещений на изменение способа управления многоквартирным домом со сроками действия ранее заключенного договора управления многоквартирным домом управляющей организацией или обстоятельствами ненадлежащего исполнения условий такого договора управляющей организацией, и не препятствует собственникам помещений в многоквартирном доме после выбора такого способа управления, как непосредственное управление, заключать с иными организациями договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 2.1 статьи 161 ЖК РФ).

Приведённое толкование положений части 2 и 3 статьи 161 ЖК РФ не противоречит общим правилам расторжения договора, предусмотренным пунктом 3 статьи 450 ГК РФ, устанавливающим, что в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Иное означало бы одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным домом, что противоречило бы положениям статьи 161 (часть 2) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Из письма, направленного директором ООО «УК «ОМИЧ» Г.В. Братухиной на имя директора ЗАО «Сибирский коммунальник», видно, что представителю ЗАО «Сибирский коммунальник» Прохорову С.В. 06.06.2014 г. была вручена копия протокола общего собрания от 31.05.2014 г. свидетельствующая об изменении способа управления домом 25 по ул. Харьковская (т.1, л.д.21).

Решением Октябрьского районного суда г. Омска от 15.07.2014 года удовлетворены исковые требования ОРОО «Омский областной комитет по правам человека» в интересах, в частности, Миненковой Т.А., о возложении обязанности на ЗАО «Сибирский коммунальник» в срок до 01.09.2014 г. произвести передачу технической документации на многоквартирный дом 25 по ул. Харьковская в г. Омске и иных, связанных с управлением

этим домом, документов по акту-приёма передачи в связи с изменением способа управления домом.

С 01.06.2014 г. услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома 25 по ул. Харьковская оказывает ООО «УК «ОМИЧ» на основании заключённого с собственниками помещений дома договора на содержание (техническое обслуживание) и ремонт многоквартирного дома от 01.06.2014 г.(т.3, л.д.138-158).

С 01.01.2014 г. ЗАО «Сибирский коммунальник» фактически услуги по управлению домом 25 по ул. Харьковская не оказывает, что установлено решением Октябрьского районного суда г. Омска от 15.07.2014 года и что не оспаривает представитель ЗАО «Сибирский коммунальник».

Таким образом, исходя их условий, предусматривающих порядок расторжения договора управления многоквартирным домом от 01.03.2007 г. (п.11.2 договора), требований пункта 3 ст. 161 ЖК РФ об изменении собственниками помещений МКД на общем собрании в любое время способа управления многоквартирным домом, договор управления многоквартирным домом от 01.03.2007 г., заключённый между собственниками помещений дома 25 по ул. Харьковская и ЗАО «Сибирский коммунальник», является расторгнутым. Права и обязанности по данному договору управления между сторонами прекращены, соответственно, действиями ответчиков права ЗАО «Сибирский коммунальник» не нарушены.

При проведении общего собрания от 31.05.2014 г. кворум имелся, собрание не является ничтожным, о чём излагается ниже.

В связи с чем, исковые требования ЗАО «Сибирский коммунальник» о признании недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Харьковская, дом 25, от 31.05.2014 года, проведённого в форме заочного голосования, удовлетворению не подлежат.

В соответствии с ч. 6 ст. 46 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. 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.

Третьи лица Кобец О.Д., Саган Е.Н., Здор Н.В. являются собственниками квартир 1, 63, 167, соответственно, в доме 25 по ул. Харьковская в г. Омске, участия в общем собрании в форме заочного голосования от 31.05.2014 г. не принимали, поэтому вправе обжаловать данное решение общего собрания.

В соответствии со 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.

Решение собрания может приниматься посредством заочного голосования.

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.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (п.2 ст.47 ЖК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.183.3 ЖК 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).

В силу ст.181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно, в частности, принято при отсутствии необходимого кворума.

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

В судебное заседание ответчиками представлены бланки решений собственников помещений дома 25 по ул. Харьковская в г. Омске по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании в форме заочного голосования от 31.05.2014 г., а также реестры о вручении собственникам бланков решений, копии правоустанавливающих документов на квартиры, подтверждающие зарегистрированные права собственников на жилые помещения в доме (нежилых помещений в доме нет), собственники которых приняли участие в голосовании, копии постановлений главы Администрации ОАО г. Омска о назначении опекунов недееспособным собственникам, копии свидетельств о регистрации браков в отношении собственников, сменивших фамилии.

Суд, проверив по каждой квартире представленный представителями третьих лиц расчёт кворума на оспариваемом общем собрании от 01.05.2014 г.(т.3, л.д.96-107), исследуя представленные ответчиками документы, а также запрошенные из ГП Омской области «Омский ЦТИиЗ» сведения об общей площади жилых помещений в доме, равной **14278,2 кв.м** (т.1, л.д.85) и справку о принадлежности жилых помещений (т.1, л.д.86-130), из Управления Росреестра по Омской области выписку из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 01.08.2014 г.(т.1, л.д.131-216), установил, что кворум на общем собрании собственников помещений дома 25 по ул. Харьковская от 31.05.2014 г, проведённом в форме заочного голосования, имелся и составляет 53,44% голосов.

Общая площадь собственников, принявших участие в голосовании и решения которых являются действительными, составляет 7 630,81 кв.м.

Расчёт кворума:

14278,2 кв.м – 100%

7 630,81 кв.м – X

$X = 7\,630,81 \times 100 : 14278,2$

X = 53,44%

Согласно пунктов 3 ст.47 ЖК РФ в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Суд исключил при подсчёте кворума решения следующих лиц, принявших участие в голосовании:

Силоковой С.А.( кв. 113 –площадь 53.6 кв.м), в связи с отсутствием сведений о праве собственности на жилое помещение;

Есипова Н.Н.(кв.129-62,3 кв.м), в связи с отсутствием сведений о праве собственности на жилое помещение;

Вишнякова Е.Ю. (кв.130- 18 кв.м), решение не подписано и визуально оформлено одним подчеркиком как и решение сособственника Вишнякова Евг.Ю (т.2, л.д.129-132).

Калининой (Ведерниковой) И.В.(кв.169-19,16 кв.м), поскольку решение Калининой И.В. и Ведерниковой Г.Н. визуально оформлены одним подчеркиком, суд исключил из подсчёта голосов одно решение из двух, учитывая, что супруги Ведерниковы проживают совместно в квартире (т.2, л.д.84-86);

Осиповой И.А.(кв. 173- 57,5 кв.м), поскольку согласно листа 58 выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним собственником квартиры является Осипов И.В., доверенность для голосования от имени собственника не представлена;

41

Сашкиной Н.Ю. (кв.260-46,6 кв.м), поскольку согласно листа 150 выписки из ЕГРП собственником кв.260 является Коробков А.Ю.(т.2, л.д.3).

При проверке кворума и подсчёта голосов суд учитывал общую площадь квартир в доме 25 по ул. Харьковская, принадлежащих на праве собственности Муниципальному образованию городской округ город Омск Омской области, №№ 29, 128, 174, 239, 129, 220, равную 371 кв.м, - решение собственника от 30.05.2014 г., получено до даты окончания приема решений (т.3, л.д.108-110).

Представители истца и третьих лиц не оспаривали, что данная площадь должна быть учтена при подсчёте кворума в общей площади жилого дома.

Однако, не могут быть приняты во внимание их доводы о том, что решение Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска является недействительным, поскольку в бланке решения не указана площадь квартир, которыми собственник голосует. Представители истца и третьих лиц не представили также доказательств в обоснование доводов, что решение Департамента получено после даты окончания приема решений.

Являются ошибочными доводы представителей истца и третьих лиц, что при совместной собственности на жилое помещение один из собственников имел право голосовать всей площадью квартиры только при наличии об этом соглашения между ними; и поскольку ответчики не представили доказательств наличия таких соглашений, решение одного из собственников при совместной собственности на жилое помещение, голосующего всей площадью квартиры, является не действительным; представили список недействительных решений (т.3, л.д.107).

Между тем, в силу ст. 253 ГК РФ, ст.35 СК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершена сделка по распоряжению имуществом; предполагается, что он действует с согласия другого.

В силу ч.1 ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд разъяснял представителям истца и третьих лиц представить доказательства наличия между собственниками, обладающими правом совместной собственности на жилые помещения, соглашения по управлению общим имуществом, согласно принадлежащим им долям, однако, таких доказательств суду не представлено.

Суд не принимает во внимание доводы представителей истца и третьих лиц о недействительности решений собственников, в которых вместо подписи написаны полностью фамилия, имя, отчество, не указаны данные о площади квартиры, нет полных данных о правоустанавливающих документах.

Указанные нарушения являются не существенными и не свидетельствуют о недействительности решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании, в ходе судебного разбирательства действительная воля собственников при принятии решений проверена при анализе доказательств, решения являются действительными, доказательств обратного суду не представлено.

В решениях собственников указаны сведения о лицах, участвующих в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Жилищный кодекс РФ прямо указывает, в каких случаях решения признаются недействительными.

Так, пунктом 6 ст.48 ЖК РФ предусмотрено, что при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные

решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

В решениях собственников данных нарушений не имеется, и представители истца и третьих лиц на них не ссылались.

При проверке судом кворума на общем собрании количество голосов в каждом решении суд учитывал, исходя из зарегистрированного права, а именно: права совместной собственности или долевой собственности на жилое помещение, или права единоличной собственности на жилое помещение.

Таким образом, в общем собрании собственников помещений дома 25 по ул. Харьковская от 31.05.2014 г, проведённом в форме заочного голосования, приняли участие собственники помещений в данном доме, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в доме, поэтому общее собрание правомочно, принятые на общем собрании решения законны.

В соответствии с п.1 ст.181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в частности в случае, если:

1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;

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).

Судом не установлено существенных нарушений порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющих на волеизъявление участников собрания.

Очное собрание, предшествующее общему собранию в заочной форме, проводилось 18.05.2014 г., уведомления о его проведении и о проведении заочного собрания вывешивались в общедоступных местах, путём размещения уведомлений на первом этаже каждого подъезда, определённых решением общего собрания собственников помещений дома 25 по ул. Харьковская, проходившего в период с 10.03.- по 30.03.2013 г. (т.1, л.д.57,58, т.3, л.д.26-29).

Проведение общего собрания в заочной форме в период с 19.05. по 31.05.2014 г. после проведённого 18.05.2014 г. очного собрания, не свидетельствует о существенном нарушении сроков сообщения о проведении общего собрания в заочной форме, поскольку голосование при проведении общего собрания в заочной форме проводилось в течение 13 дней. У всех собственников, в том числе третьих лиц по делу, имелась возможность принять участие в голосовании и выразить свою волю. Здор Н.В. на очном собрании присутствовала, знала о решении провести общее собрание в заочной форме.

Довод третьего лица Здор Н.В. и её представителя о том, что очное собрание и голосование проводилось одновременно по двум домам 25 и 25/2 по ул. Харьковская, которое проводила Миненкова Т.А., не опровергает факт проведения очного собрания на доме 25. При просмотре в судебном заседании видеозаписи очного собрания видно, что собрания проводились одновременно, собственники каждого дома стояли отдельно и голосовали отдельно. По каждому дому имеется отдельный протокол очного собрания (т.4, л.д.91).

Свидетели Харитоновна Л.В. и Деревягина подтвердили факт и порядок проведения очного собрания, отсутствие кворума на нём и принятие решения о проведении общего собрания в заочной форме с той же повесткой дня.

Довод о том, что на очном собрании агитировали выбрать ООО УК «ОМИЧ» с юридическим адресом: г. Омск, ул. Б.Хмельницкого, дом 114, а договор заключили с ООО УК «ОМИЧ» с юридическим адресом: г. Омск, ул. Катышева, дом 25, не свидетельствует о незаконности принятого решения в части выбора управляющей организации по содержанию и обслуживанию общедомового имущества дома - ООО «УК «ОМИЧ» и заключении договора с данной организацией, собственники имеют право выбора.

О регистрации ООО УК «ОМИЧ» как юридического лица внесена запись в ЕГРЮЛ, заключённый между собственниками помещений дома 25 и ООО «УК «ОМИЧ»

5

договор на содержание (техническое обслуживание) и ремонт многоквартирного дома от 01.06.2014 г., который никем не оспорен, действует по настоящее время.

Не влияет на законность принятых на общем собрании решений довод представителей, что в протоколе нет пункта, в котором было бы указано место хранения протоколов и решений собственников, оформленных в письменной форме.

Данный вопрос на повестке дня оспариваемого общего собрания не стоял, решение по этому вопросу принято на общем собрании собственников помещений дома 25 по ул. Харьковская, проходившего в период с 10.03.- по 30.03.2013 г.(т.4, л.д.28).

Итоги голосования на общем собрании от 31.05.2014 г. до сведения собственников доводиться, в подтверждение чего Миненкова Т.А. представила копию сообщения о принятом решении (т.1.л.д.56).

Из содержания с п.6 ст.48 ЖК РФ следует, что основаниями для отмены решения общего собрания собственников помещений являются одновременно три условия, а именно: 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.

В силу п.4 ст.181.4 ГК РФ решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Согласно содержания данной нормы, основанием для отмены решения собрания также является совокупность указанных в статье условий.

Третьи лица и их представители не представили суду доказательств, что голосование третьих лиц, как собственников помещений в доме, могло повлиять на результаты голосования при принятии решений на общем собрании, и решение собрания влечет существенные неблагоприятные последствия для третьих лиц.

Доказательств того, что при проведении общего собрания допущены существенные нарушения, судом не установлено.

Не представлено доказательств и того, что решение собрания влечет существенные неблагоприятные последствия для третьих лиц.

Показания свидетеля Здор А.А. о том, что в связи с несвоевременным подключением в доме отопления работниками ООО УК «ОМИЧ» они включают отопление, заболел ребёнок, не подтверждают факт причинения убытков принятым решением.

Суд считает, что установленный общим собранием тариф за содержание и ремонт жилого помещения на 2014 г. в размере 17 руб. 57 коп. за 1 кв. м, утверждённая структура платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, являющаяся приложением к договору на обслуживание, заключённому собственниками с ООО «УК ОМИЧ», в которой, в частности, заложено взимание денежных средств в размере 0,9%, что в денежном выражении составляет 0,16 руб., с собственников помещений на оплату услуг председателя Совета многоквартирного дома, статья затрат на управление домом составляет 20%, что в денежном выражении 3,51 руб., куда не включены расходы на паспортную службу, услуги банка ООО «УК ОМИЧ», бухгалтерское сопровождение, занижен тариф на обслуживание лифтов, не влечет существенные неблагоприятные последствия для третьих лиц.

Тариф в размере 17 руб. 57 коп. за 1 кв. м соответствует размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, проживающих в многоквартирных домах, имеющих все виды благоустройства, оборудованных лифтом, установленных с 01.01.2014 г. постановлением Администрации города Омска от 8 ноября 2013 г. N 1317-п "О плате за содержание и ремонт жилого помещения".

Пунктом 3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416), установлено, что управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома

как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290. Периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме.

Выбор услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего управления домом и содержания общего имущества в многоквартирном доме, принадлежит собственникам.

Оснований для признания недействительным решения общего собрания от 01.05.2014 г., проведенного в форме заочного голосования, не имеется.

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 (п.5 ст.46 ЖК РФ).

С учётом изложенного, исковые требования Кобец О.Д., Саган Е.Н., Здор Н.В. удовлетворению не подлежат.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ в связи с отказом в иске расходы по уплате государственной пошлины возмещению истцу и третьим лицам не подлежат.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ,

**РЕШИЛ:**

Закрытому акционерному обществу «Сибирский Коммунальник», Саган Елене Николаевне, Кобец Ольге Дмитриевне, Здор Наталье Владимировне в удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Омский областной суд через Октябрьский районный суд г. Омска в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья: подпись

Н. И. Огарь

Мотивированное решение изготовлено 27.10.2014 года.

*Решение не вступило в законную силу*

Копия верна:

Судья: 

Секретарь: 

