

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



16 марта 2022 года

г. Новосибирск

Октябрьский районный суд г. Новосибирска в составе:  
Председательствующего судьи Поздняковой А.В.  
при секретаре Шкитиной Е.Д.,  
с участием помощника судьи Мухаревой Н.В.  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ружанского Александра Валентиновича к Себриковой Анне Александровне о признании решения общего собрания собственников помещений МКД недействительным,

у с т а н о в и л:

Истец обратился в суд с указанным иском, в котором просит признать решение общего собрания собственников помещений, проведенного в период с 24.05.2021 по 27.06.2021, оформленное протоколом № 1 общего внеочередного собрания собственников от 03.07.2021 недействительными.

В обоснование заявленных требований истец указывает на то, что Ружанский Александр Валентинович, является собственником жилого помещения № 25 в многоквартирном жилом доме № 194/3 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске.

Истцу, как собственнику жилого помещения, стало известно о том, что в период с 24.05.2021 по 27.06.2021 якобы состоялось внеочередное общее собрание собственников многоквартирного дома № 194/3 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске, которое было оформлено протоколом № 1 общего собрания собственников помещений в МКД от 03.07.2021г.

На данном собрании приняты следующие решения:

1. Выбор председателя собрания Себрикову А.А. и секретаря собрания Фролова А.Н. с наделением указанных лиц полномочиями по производству подсчета голосов, оформлению и подписанию общего собрания.

2. Расторжение договора управления многоквартирным домом с ООО «УК «Октябрьская».

3. Выбор способа управления многоквартирным домом №194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске - управление управляющей организацией ООО «Городская Управляющая Компания НСК».

4. Утверждение и принятие условий договора управления многоквартирным домом с ООО «Городская Управляющая Компания НСК» сроком на 1 год.

5. Утверждение перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, 194/4, условия выполнения работ и оказания услуг на период с 01.07.2021 по 31.06.2022г. и определение размера платы - 19,57 руб. на 1 кв.м, общей площади помещений в месяц.

6. Определение вознаграждения председателю Совета многоквартирного дома по ул. Бориса Богаткова, д. 194/3 в размере 1,50 рублей на 1 кв.м, общей площади помещения собственника в месяц с 01.07.2021 по 31.12.2022г.

7. Наделение ООО «Городская Управляющая Компания НСК» полномочиями, от имени собственников помещений, направить в адрес ООО «Управляющая компания «Октябрьская» уведомление о принятых собственниками помещений дома по адресу г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, 194/4 решениях и передаче технической и иной документации на дом.

8. Наделение ООО «Городская Управляющая Компания НСК» полномочиями, от имени собственников истребовать от ООО «Управляющая Компания «Октябрьская» в том числе в судебном порядке, неизрасходованные денежные средства по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе переплату собственников за жилищно-коммунальные услуги.

9. Утверждение порядка уведомлений собственников о последующих собраниях, принятых общим собранием решениях, путем размещения на информационных досках.

10. Определение места хранения оригиналов документов по общему собранию собственников помещений многоквартирного дома в Государственной жилищной инспекции Новосибирской области: г. Новосибирск, ул. Красный проспект. 25. путем передачи оригиналов бюллетеней и протокола общего собрания собственников через ООО «Городская Управляющая Компания ИСК» по адресу: г. Новосибирск, ул. Стеная, 42/1.



11. Утверждение порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома (итогах голосования путем размещения на досках информации.

Согласно данного протокола, в собрании приняли участия собственники, обладающие 51,75 голосов от общего числа голосов в доме 23 240,41 кв. м., кворум на собрании якобы имелся.

По смыслу п. 6 ст. 46 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать суд решение, принятое общим собранием собственников помещений, в том случае, если оно принято нарушением требований Кодекса, собственник не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Согласно ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно 4.1. ст. 48 ЖК РФ, голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а в соответствии с п. 3. ст. 45 ЖК РФ. общее собрание собственников помещений многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений данного дома или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, 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.

Согласно п. 1 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.

Статьей 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.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предусмотрен в ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; форма проведения данного собрания (очно, заочное или очно-заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания 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 и т.д. ,

На информационных досках дома никаких сообщений о проведении оспариваемого общего собрания МКД в форме очно - заочного голосования в период не размещалось, собственники о нем не знали, и не уведомлялись.

В соответствии с п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, 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.

Истец, участие в оспариваемом общем собрании не принимал, уведомления о проведении общего собрания не размещались в общедоступных местах, решения (бюллетени) не вручались, о существовании оспариваемого протокола стало известно только от специалистов управляющей компании ООО «УК «Октябрьская».

Неуведомление собственников о проведении собрания и о его результатах является существенным нарушением законодательства, грубым нарушением прав собственников участвовать в голосовании и выразить свою волю.

Согласно оспариваемого протокола, собрание проходило в форме очно - заочного голосования, однако кто присутствовал на данном собрании не известно, был ли кворум на собрании, так же информация отсутствует.

На основании п. 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. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Протокол общего собрания составлен с грубыми нарушениями действующего законодательства, в качестве приложений к протоколу не указано ни одного документа, если собрание проходило в очно - заочной форме, то должен быть реестр собственников принявших участие в очной части голосования, решения собственников по заочной части голосования, оговор, который собственники расторгают, сообщение о проведении общего собрания, реестр всех собственников в доме, все указанные документы отсутствуют.

Результаты общего собрания в нарушение п. 3 ст. 46 ЖК РФ, до настоящего времени не введены, собственники дома не знают о данном собрании.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, направил в суд представителя, который доводы искового заявления поддержала в полном объеме. /

Ответчик и ее представитель в судебном заседании возражали против удовлетворения требований, просили в иске отказать.

Иные лица в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Суд, выслушав пояснения сторон, исследовав письменные доказательства по делу, оценив представленные сторонами доказательства, приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что Ружанский Александр Валентинович, является собственником жилого помещения № 25 в многоквартирном жилом доме № 194/3 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске.

В период с 24.05.2021 по 27.06.2021 состоялось внеочередное общее собрание собственников многоквартирного дома № 194/3 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске, которое было оформлено протоколом № 1 общего собрания собственников помещений в МКД от 03.07.2021г.

На данном собрании приняты следующие решения:

1. Выбор председателя собрания Себрикову А.А. и секретаря собрания Фролова А.Н. с наделением указанных лиц полномочиями по производству подсчета голосов, оформлению и подписанию общего собрания.

2. Расторжение договора управления многоквартирным домом с ООО «УК «Октябрьская».

3. Выбор способа управления многоквартирным домом №194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске - управление управляющей организацией ООО «Городская Управляющая Компания НСК».

4. Утверждение и принятие условий договора управления многоквартирным домом с ООО «Городская Управляющая Компания НСК» сроком на 1 год.

5. Утверждение перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, 194/4, условия выполнения работ и оказания услуг на период с 01.07.2021 по 31.06.2022г. и определение размера платы - 19,57 руб. на 1 кв.м, общей площади помещений в месяц.

6. Определение вознаграждения председателю Совета многоквартирного дома по ул. Бориса Богаткова, д. 194/3 в размере 1,50 рублей на 1 кв.м, общей площади помещения собственника в месяц с 01.07.2021 по 31.12.2022г.

7. Наделение ООО «Городская Управляющая Компания НСК» полномочиями, от имени собственников помещений, направить в адрес ООО «Управляющая компания «Октябрьская» уведомление о принятых собственниками помещений дома по адресу г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, 194/4 решениях и передаче технической и иной документации на дом.

8. Наделение ООО «Городская Управляющая Компания НСК» полномочиями, от имени собственников истребовать от ООО «Управляющая Компания «Октябрьская» в том числе в судебном порядке, неизрасходованные денежные средства по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе переплату собственников за жилищно-коммунальные услуги.

9. Утверждение порядка уведомлений собственников о последующих собраниях, принятых общим собранием решениях, путем размещения на информационных досках.

10. Определение места хранения оригиналов документов по общему собранию собственников помещений многоквартирного дома в Государственной жилищной инспекции Новосибирской области: г. Новосибирск, ул. Красный проспект. 25. путем передачи оригиналов бюллетеней и протокола общего собрания собственников через ООО «Городская Управляющая Компания ИСК» по адресу: г. Новосибирск,



ул. Стеная, 42/1.

11. Утверждение порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома об итогах голосования путем размещения на досках информации.

Согласно данного протокола, в собрании приняли участия собственники, обладающие 51,75 % голосов от общего числа голосов в доме 23 240,41 кв. м.,

Разрешая доводы истца в части того, что Ружанский А.В. не знал о проведении собрания, участия в нем не принимал, суд приходит к следующим выводам.

Судом в ходе рассмотрения дела, для проверки доводов, содержащихся в исковом заявлении, были истребованы оригиналы документов, находящиеся на хранении в Государственной жилищной Инспекции Новосибирской области, в которых имеется бюллетень голосования истца - Ружанского А.В. с его подписью. Из бюллетеня следует, что Ружанский А.В. голосовал против расторжения договора управления с ООО УК «Октябрьская» и против выбора новой управляющей организации - ООО «Городская Управляющая Компания НСК».

При даче пояснений относительно вышеуказанного факта наличия подписи Ружанского А.В. в бюллетене, представитель истца данные обстоятельства не опровергла.

Исходя из изложенного, истец был уведомлен о проведении общего собрания собственников и принимал в нем непосредственное участие.

Суд также находит необоснованными доводы истца о нарушении процедуры проведения общего собрания собственников и надлежащего их уведомления.

По смыслу п. 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. 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.

Ссылаясь на положения вышеприведенной нормы, истцом не указано на нарушения голосования, не указано какие права и законные интересы, истца, как собственника, были нарушены после проведенного общего собрания собственников.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству сторон, судом в полном объеме были исследованы бюллетени собственников, проведен анализ данных документов.

Так, 21.12.2021 в судебном заседании представителем истца была предоставлена таблица подсчета кворума с замечаниями, а именно замечания по квартирам 29, 41, 44, 56, 64, 65, 69, 70, 84, 99, 124, 132, 173, 193, 208, 225, 241, 249, 251, 256, 269, 271, 280, 316, 324, 329, 332, 392, 408, 424, 432, по которым, из позиции представителя истца следует, что доли у собственников в бюллетенях указаны неверно, а также неверно учтены в подсчете.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что голоса собственников кв. 124, 152, 153, 155, 169, обоснованно не были учтены при голосовании, поскольку данные собственники участия в голосовании не принимали.

Указания представителя истца на то, что собственники кв. 36, 47, 81, 85, 100 не голосовали, несостоятельны, поскольку бюллетени по указанным квартирам имеются в материалах и их голоса учтены верно, что было дополнительно просчитано сторонами в ходе судебного разбирательства.

Кроме того, в бюллетенях кв. 79, 322 указаны кадастровые номера, соответственно замечания об отсутствии документа подтверждающее право собственности необоснованные.

Согласно выписке ФГИС ЕГРН собственником кв. 162 является Бирт И.В., что подтверждается выпиской и бюллетенем. При этом, ссылка истца о том, что Тюняева Л.А. не голосовала, неотнормирована к предмету спора.

Замечание по кв. 115 также необоснованно, так как за Бондарь О.В. зарегистрирована (10/14 долей), при этом никто кроме собственника бюллетень не подписывал.

В судебном заседании по делу № 2-426/2022 представитель Ответчиков-Федорина О.Н. ранее представляла свидетельство о рождении Кистринь К.О по кв. 6, которое приложено к материалам дела, также имеется договор купли-продажи № 2648 от 07.04.1997 г.

Согласно п. 5.1 ст. 48 ЖК РФ при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем

многоквартирном доме.

В бюллетенях кв. 62,75,125,339,388,360,395 указаны номера и даты договоров купли продажи, договоров приватизации.

При таком положении, учитывая обстоятельства, установленные в ходе судебного разбирательства, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требований истца.  
руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л:**

В. удовлетворении требований Ружанского Александра Валентиновича к Себриковой Анне Александровне о признании решения общего собрания собственников помещений МКД недействительным отказать в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения по делу, путем подачи апелляционной жалобы через Октябрьский районный суд г. Новосибирска.

Судья

Позднякова А.В.

Решение (определение) не  
вступило в законную силу  
01 01 22  
*[Handwritten signature]*

КОПИЯ В  
подлинник  
Министерство  
Юстиции  
федеральное агентство  
по управлению  
федеральными  
оценочными  
услугами  
и  
и  
и  
*[Handwritten signature]*  
Инициалы, фамилия

Подлинник подшит в гражданском деле  
№ *а-325/22*  
находящемся в Октябрьском  
районном суде г.Новосибирска

Октябрьский районный суд г.  
Новосибирска пронумеровано и  
скреплено печатью  
5 листов  
Попов