

Решение
Именем Российской Федерации

24 июля 2019 года

г. Омск

Куйбышевский районный суд г. Омска в составе председательствующего Бажиной Т. В. при секретаре Шарипове А. С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Редниц Татьяны Александровны, Рупель Ольги Николаевны, Льяновой Оксаны Алихановны, Ласых Ирины Георгиевны, Ивановой Елены Владимировны, Мыльниковой Татьяны Викторовны, Горновой Марины Алексеевны, Морозовой Людмилы Николаевны, Рьжковской Натальи Михайловны, Софийчук Галины Самеховны, Чернова Сергея Васильевича, Наумовой Татьяны Петровны к Григорьевой Юлии Юрьевне, Лоза Марине Владимировне, Дроздовой Натальи Николаевне, ООО «Управляющая компания «Алекс», ООО «УК ВиТа» о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений многоквартирного жилого дома,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском заявлением к Григорьевой Ю. Ю., Лоза М. В., Дроздовой Н. Н., ООО «Управляющая компания «Алекс» о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений многоквартирного жилого дома. В обоснование требований указали, что многоквартирный дом №2 по ул. Бульварная в г. Омске на основании договора управления многоквартирным домом находится на управлении ООО «УК Алекс». В октябре 2018г. из ООО «УК Алекс» им пришли квитанции, где в графе «перерасчет», в строке «электроэнергия» были выставлены суммы, которые у всех были разные. Что это был за перерасчет, ООО «УК Алекс» ничего конкретно не пояснило, ничего об общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме не говорило. По поводу этого перерасчета они сразу обратились в прокуратуру, которая перенаправила их обращение в Государственную жилищную инспекцию Омской области. 07.12.2018г. им поступил ответ, из которого стало известно, что ООО «УК Алекс» предоставило в жилищную инспекцию протокол общего собрания собственников МКД по ул. Бульварная, д.2 в г. Омске от 03.07.2015г. с решением о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, представленной на общедомовые нужды, определенного, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным, исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. После этого они обратились в ООО «УК Алекс» с просьбой о предоставлении протокола общего собрания собственников помещений МКД от 03.07.2015г., где узнали о существовании еще одного протокола общего собрания собственников помещений МКД от 25.11.2017г. Указанные протоколы им не представили для ознакомления. Они нашли их на сайте без указания фамилий. Из протокола без номера от 25 ноября 2017г. выяснилось, что местом хранения протоколов, приложений к протоколам общих собраний и решений собственников помещений МКД является адрес: г. Омск, ул. Бульварная д.2, кв. 239, к. 1, в которой проживает Григорьева Ю. Ю., которая ничего конкретно пояснить не смогла, сказав, что никаких протоколов и решений у нее на хранении нет. В феврале 2019г. они получили квитанции от ответчика ООО «УК Алекс», в которых в строке «электроэнергия» в графе «перерасчет» сумма увеличилась почти вдвое.

Ими было написано обращение в ООО «УК Алекс» с просьбой обосновать этот перерасчет. Из ответа ООО «УК Алекс» следует, что лицевой счет - это финансовый документ на жилье, отражающий все операции по оплате коммунальных услуг и других взносов на содержание и благоустройство многоквартирного дома, сведения по начислению платы за содержание жилого помещения находят свое отражение в платежной документации (квитанции), направленной непосредственно по адресу жилого (нежилого) помещения, входящего в многоквартирный дом. Кроме того, с документами, подлежащими раскрытию, собственники могут ознакомиться посредством единой федеральной централизованной информационной системы (ГИС ЖКХ), а также непосредственно в бухгалтерии ООО «УК Алекс». Никакого обоснования сумм, указанных в графе «перерасчет», ООО «Управляющая компания Алекс» им не представило. В ГИС ЖКХ сведений по их дому, расположенному в г. Омске по ул. Бульварная д.2, они также не нашли, в бухгалтерии ООО «УК Алекс» отказались объяснить, из чего сложились суммы в графе «перерасчет». С их стороны последовало письменное обращение в Омскую энергосбытовую компанию, которая им ответила, что Приказом РЭК Омской области от 31.05.2017г. №62/27 утверждены нормативы потребления электрической энергии в целях содержания общедомового имущества в многоквартирном доме на территории Омской области с 01.07.2017г. Для их дома норматив на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, равен 2,725 кВт/час., а с 01.09.2012г. норматив составлял 2,65 кВт/час. Они не могут проверить суммы в графе «перерасчет», указанные в квитанциях за октябрь 2018г. и февраль 2019г., так как им не предоставляют данные, необходимые для расчета количества электроэнергии на ОДН сверх норматива. На общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме 03.07.2015г. и 25.11.2017г. они не присутствовали, находят решения, принятые на этих собраниях незаконными. Собрания не проводились, сообщения о проведении общего собрания никто из собственников помещений данного дома, не получал. Соответственно, сведения о проведении общего собрания, повестка дня общего собрания, форма проведения голосования, дата и место проведения собрания не были доведены до сведения собственников помещений, бюллетени для голосования также не вручались. Принятые решения и итоги голосования не были доведены до сведения истцов - собственников помещений. В самих протоколах отсутствует решение о способе доведения до сведения собственников помещений о принятом решении и итогах голосования. Из ксерокопии протокола общего собрания собственников от 25 ноября 2017г. следует, что оно проводилось в форме очного голосования, то есть количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании, 6096,94 голосов, что составляет 62.53% от общего числа голосов, а общее число голосов - 9750,86. Сведений об общей площади жилых и нежилых помещений в МКД не указано. Кто из собственников принимал участие в голосовании, и как был проведен подсчет голосов, из протокола не ясно. Вызывает сомнение, что присутствовало собственников более половины от общего числа собственников в МКД, так как из имеющегося реестра собственников помещений многоквартирного дома № 2 по ул. Бульварная в г. Омске, собственников около 700. Полагают, что собрать такое количество собственников для очного голосования фактически невозможно. Как следует из протокола общего собрания, по вопросам повестки дня были приняты решения единогласно, воздержавшихся и голосовавших «против» - нет. Как следует из ксерокопий протоколов общих собраний собственников помещений от 03.07.2015г. и 25.11.2017г., председатель собрания и секретарь собрания не избирались. Такой вопрос на голосование не ставился. Оба протокола подписаны инициатором общего собрания собственников помещений Григорьевой Ю. Ю. и собственниками помещений, принявших участие в подсчете голосов, Григорьевой Ю. Ю., Лоза М. В. и Дроздовой Н. Н. Полагают, что нарушение порядка созыва и проведения общих собраний от 3 июля 2015г. от 25 ноября 2017г. привело к нарушению их прав на непосредственное участие в таком собрании, выражение

волеизъявления, участие в голосовании и принятии решений. Просят признать недействительными общее собрание собственников помещений, проведенное в форме заочного голосования в многоквартирном доме по ул. Бульварная, д.2 в г. Омске от 03.07.2015г. и общее внеочередное собрание собственников помещений, проведенное в форме очного голосования в многоквартирном доме по ул. Бульварная, д.2 в г. Омске от 25.11.2017г., протокол общего собрания собственников помещений, проведенного в форме заочного голосования в многоквартирном доме по ул. Бульварная, д.2 в г. Омске от 03.07.2015г. без номера и протокол общего внеочередного собрания собственников помещений, проведенного в форме очного голосования в многоквартирном доме по ул. Бульварная, д.2 в г. Омске от 25.11.2017г., признать недействительными решения собраний, оформленные протоколом общего собрания собственников помещений, проведенного в форме заочного голосования в многоквартирном доме по ул. Бульварная, д.2 в г. Омске от 03.07.2015г. без номера и протоколом общего внеочередного собрания собственников помещений, проведенного в форме очного голосования в многоквартирном доме по ул. Бульварная, д.2 в г. Омске от 25.11.2017г.; признать незаконными действия ООО «Управляющая компания Алекс» в части отказа обосновать суммы в графе «перерасчет» в квитанциях за октябрь 2018г. и февраль 2019г.

В судебном заседании истцы Редчиц Т. А., Рупель О. Н., Рыжковская Н. М., Ласых И. Г., Софийчук Г. С., Наумова Т. П., Иванова Е. В., Чернов С. В., Льянова О. А., Морозова Л. Н., Горнова М. А., Мыльникова Т. В. доводы искового заявления поддержали, просили требования удовлетворить. Настаивали на том, что впервые о состоявшихся решениях общих собраний узнали после получения ответа из Жилищной инспекции Омской области в декабре 2018г.

В судебном заседании ответчик Григорьева Ю. Ю. искимые требования фактически признала, пояснив, что оспариваемые истцами собрания не проводились, она не является хранителем документации по данным собраниям. Свои подписи в оспариваемых протоколах проведения общих собраний объяснила их подписанием в помещении управляющей компании без ознакомления с текстом подписываемых ею документов.

В судебном заседании представитель ООО «Управляющая компания Алекс» Артемова Л. П. /в соответствии с полномочиями доверенности/ искимые требования не признала, пояснив, что управляющая компания не являлась инициатором проведения данных собраний. О принятых решениях управляющей компании стало известно из поступивших копий протоколов общих собраний. Заявила о пропуске истцами срока для обращения в суд с данными искимыми требованиями, указав, что о проведенных собраниях истцам стало известно из квитанции за октябрь 2018г., выставляемой управляющей компанией.

Представитель привлеченного к участию в деле в качестве соответчика ООО «УК ВиТа» Артемова Л. П. /в соответствии с полномочиями доверенности/ искимые требования не признала по аналогичным основаниям.

Ответчики Лоза М. В., Дроздова Н. Н. в судебное заседание не явились, о дне и времени слушания дела извещены заказной корреспонденцией по последним известным адресам регистрации.

Выслушав истцов, представителя ответчиков, ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Материалами дела подтверждается, что истцы являются собственниками жилых помещений в доме №2 по ул. Бульварная в г. Омске /том 1 л.д.112-124/.

Материалами дела также подтверждается, что на основании договора управления многоквартирным домом №47 от 03.07.2015г. жилой многоквартирный дом №2 по ул. Бульварная в г. Омске находился на управлении ООО «УК «Жилищник 8».

Как следует из ответа Госжилинспекции Омской области на имя одного из истцов от 07.12.2018г., в соответствии с соглашением о переуступке прав требования ООО «УК ВиТа» /ранее – ООО «УК Жилищник 8»/, выступая стороной cedenta, осуществило

переуступку прав требования вновь избранной собственниками помещений указанного многоквартирного дома управляющей организации ООО «УК Алекс» /том 1 л.д.22-23/.

Из материалов дела усматривается, что 01.12.2017г. между собственниками помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Омск, ул. Бульварная, д.2 и ООО «Жилищник-8» заключен договор №47 управления многоквартирным домом.

Решением единственного учредителя ООО «Управляющая компания Жилищник-8» №2 от 29.05.2018г. наименование ООО «УК Жилищник-8» изменено на ООО «УК Алекс» /том 1 л.д.148/.

Таким образом, в период с 03.07.2015г. по 30.11.2017г. управление многоквартирным жилым домом №2 по ул. Бульварная в г. Омске осуществляло ООО «УК ВиТа», а в период с 01.12.2017г. по настоящее время – ООО «УК Алекс».

Из ответа Госжилинспекции Омской области на имя одного из истцов от 07.12.2018г. также следует, что в период с января 2017г. по ноябрь 2017г. ООО «УК ВиТа» производило начисление платы за коммунальный ресурс /электроэнергия, холодная вода/, необходимые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов. При этом, при начислении платы за коммунальные ресурсы /электроэнергия, холодная вода/, необходимые в целях содержания общего имущества, ООО «УК ВиТа» применяло общую площадь жилых и нежилых помещений в размере 9750,86 кв.м., площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома – 5412,60 кв.м. В последующем, в связи с изменениями, произошедшими в жилищном законодательстве, ООО «УК Алекс» произвело перерасчет размера платежей за коммунальный ресурс /электроэнергия, холодная вода/, необходимые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома за указанный период, который отразился в платежном документе за октябрь 2018г. При этом, перерасчет производился на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №2 по ул. Бульварная в г. Омске от 03.07.2015г. В декабре 2017г. после проведенной инвентаризации площадей вышеуказанного многоквартирного жилого дома ООО «УК Алекс» произвело перерасчет платы за коммунальные ресурсы /электроэнергия, холодная вода/, необходимые в целях содержания общего имущества, за период с января по декабрь 2017г., исходя из уточненных площадей. Данный перерасчет отразился в платежном документе за январь 2018г. /том 1 л.д.21-23/.

Из ответа Госжилинспекции Омской области на имя одного из истцов от 25.04.2019г. на имя одного из истцов видно, что в период с января 2018г. по декабрь 2018г. ООО «УК Алекс» производило начисление платы за коммунальный ресурс /электроэнергия/, необходимые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов. В январе 2019г. ООО «УК Алекс» произвело перерасчет размера платежей за коммунальный ресурс /электроэнергия/, необходимые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома за указанный период, исходя из показаний коллективного /общедомового/ прибора учета указанного многоквартирного дома, который отразился в платежном документе за февраль 2019г. /том 1 л.д.24-28/.

Согласно ч.1 ст.44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В силу ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, за

исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

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. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

По правилам 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 п.п.1-3.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Согласно ч.1 ст.47 ЖК РФ, в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

В материалы дела истцами представлена копия протокола №б/н общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №2 по ул. Бульварная в г. Омске от 03.07.2015г., проведенного в форме заочного голосования, с повесткой дня собрания, включающей в себя вопрос о выборе способа оплаты коммунальных услуг /в том числе за коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме/, а также вопрос о порядке расчета за коммунальные услуги на ОДН. По обоим вопросам повестки дня решения приняты единогласно /том 1 л.д.56-57/.

В материалы дела истцами представлена также копия протокола №б/н общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №2 по ул. Бульварная в г. Омске от 25.11.2017г., проведенного в форме очного голосования, с повесткой дня собрания, включающей в себя следующие вопросы:

- выборы председателя, секретаря и членов счетной комиссии;
- определение количества членов совета многоквартирного дома, выборы членов совета многоквартирного дома и выборы председателя совета многоквартирного дома из числа собственников, принявших участие в голосовании, установление срока полномочий вновь избранного совета многоквартирного дома;
- расторжение договора управления №47 от 3 июня 2015 г. с ООО «УК Жилищник-8»;
- выбор способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией ООО «УК «Жилищник-8» и утверждение условий договора управления, предложенные ООО «УК «Жилищник-8»;
- утверждение «Уполномоченного» от собственников помещений и наделение его полномочиями для действий от их имени в отношениях с управляющей компанией. Предоставление "Уполномоченному" право подписи и заключения договора управления от имени каждого собственника и нанимателей на утвержденных условиях;
- передача в возмездное пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определение лица, которое от имени собственников помещений

многоквартирного дома будет уполномочено заключать договоры о передаче в возмездное пользование общего имущества дома с третьими лицами (в том числе представлять интересы собственников помещений во взаимоотношениях с контролирующими, надзорными, судебными и иными органами власти), а также определение порядка использования денежных средств от возмездного пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома. Рассмотрение, утверждение размера платы по договорам о передаче в возмездное пользование общего имущества многоквартирного дома:

- выборы способа оплаты коммунальных услуг;
- выбор способа оплаты за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, водоотведение сточных вод, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- определение порядка распределения объема коммунальных ресурсов - электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение сточных вод, предоставленных на общедомовые нужды в размере превышения объема соответствующего коммунального ресурса над объемом, рассчитанным исходя из норматива потребления коммунального ресурса, между всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- определение места (адреса) хранения протоколов, приложений к протоколам общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

По всем вопросам повестки дня решения приняты единогласно /том 1 л.д.53-55/.

В соответствии с ч.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.

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.

Согласно ст.181.5 ГК 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.

Суд полагает, что в рассматриваемой ситуации решения обоих собраний являются ничтожными в силу следующего.

В рассматриваемых протоколах зафиксировано общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме; количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня, однако проверить правильность подсчета голосов не представляется возможным, поскольку суду не представлены оформленные в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным на голосование 03.07.2015г. и 25.11.2017г., а также реестр собственников, принявших участие в голосовании 03.07.2015г. и 25.11.2017г.

Из пояснений ответчика Григорьевой Ю. Ю., данных в ходе рассмотрения дела, следует, что в указанных собраниях она участие не принимала, инициатором их проведения не выступала, хранителем документации, связанной с организацией и проведением собраний, не является.

Аналогичного содержания ответы даны и представителем ООО «УК ВиТа», ООО «УК Алекс» на вопросы суда.

При таком положении суд приходит к выводу о недоказанности ответчиками

факта проведения оспариваемых собраний, а принятые на них решения, отраженные в протоколах №б/н от 03.07.2015г. и 25.11.2017г., нельзя признать законными, а потому они подлежат признанию недействительными при любом положении.

Представителем ООО «УК ВиТа», ООО «УК Алекс» заявлено о пропуске истцами шестимесячного срока для обращения в суд с рассматриваемыми исковыми требованиями.

Суд находит заявленное ходатайство не подлежащим удовлетворению, поскольку действующее законодательство исходит из добросовестности поведения всех участников правоотношений, а потому сроки давности применяются к событиям, происходившим в реальности. Нельзя применять исчисление сроков к событиям, не имевшим место быть.

При этом, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований о признании незаконными действий ООО «Управляющая компания Алекс» в части отказа обосновать суммы в графе «перерасчет» в квитанциях за октябрь 2018г. и февраль 2019г., так как данное требование в свете удовлетворения исковых требований о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома теряет свою актуальность, и суд не может признать надлежащим досудебное обращение истцов к указанному ответчику по вопросу произведенного перерасчета.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Решил:

Исковые требования удовлетворить частично.

Признать недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №2 по ул. Бульварная в г. Омске, оформленные протоколом №б/н от 25.11.2017г.

Признать недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №2 по ул. Бульварная в г. Омске, оформленные протоколом №б/н от 03.07.2015г.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Омский областной суд в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы через Куйбышевский районный суд г. Омска.

КОПИЯ ВЕРНА

Решение (определение) вступило в законную силу

30.08.2019г.

УИД 55RS0002-01- 2019-003654-23

Подлинный документ подшит в деле № 2-2820/2019г
Куйбышевского районного суда г.Омска

Судья [подпись]

Секретарь [подпись]