

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Тюмень

10 февраля 2022 года

Ленинский районный суд г. Тюмени в составе:

председательствующего судьи Важениной Э.В.,

при секретаре Гахрамановой В.М.,

с участием представителей Брит ФИО действующей на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, Антуфьевой ФИО.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дуэт» к Антуфьевой ФИО, Завьяловой ФИО, Баландиной ФИО о признании недействительным решения общего собрания,

## УСТАНОВИЛ:

Истец Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дуэт» обратились в суд с иском к ответчикам с вышеназванными требованиями, мотивируя их тем, что в управлении ООО «УК «Дуэт» находится многоквартирный дом по адресу, расположенный по адресу <адрес>. В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ на основании инициативы собственника <адрес> Антуфьевой ФИО было проведено внеочередное собрание собственников в форме заочного голосования. Протоколом внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ были оформлены решения собственников. Общее собрание собственников многоквартирного дома проведено с нарушением требований действующего законодательства, собственниками приняты решения, которые ущемляют законные права истца и нарушают порядок выполнения обязанностей истца по обеспечению безопасных условий проживания в доме и соблюдения правил пожарной безопасности в нём, возложенных на истца как действующим законодательством, так и договором управления от ДД.ММ.ГГГГ. Нарушения выявлены, как в процедуре проведения собрания, так и отсутствии кворума по вопросам решения, по которым принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Истец просит суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования от ДД.ММ.ГГГГ.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержала по основаниям изложенным в иске, письменных пояснениях (том1 л.д.147-150,211-221, том 2 л.д. 96).

Ответчик Антуфьева ФИО в судебном заседании с исковыми требованиями не согласилась, просила в иске отказать по доводам указанным в возражениях. (том 1 л.д. 118-125, том 2 л.д.83-88 )

Ответчики Баландина ФИО Завьялова ФИО в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, просили рассмотреть дело в их отсутствие. (том 1 л.д.190 )

Представитель третьего лица Государственной жилищной инспекции Тюменской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, представили отзыв (том 1 л.д. 108-110),просили рассмотреть дело в их отсутствие. (том 1 л.д. 116).

Заслушав пояснения представителя истца, ответчика, исследовав материалы дела, суд находит искимые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что истец ООО «УК «Дуэт» на основании договора управления от ДД.ММ.ГГГГ осуществляет управление многоквартирным домом расположенным по адресу <адрес> (том 1л.д. 20-32)

Как следует из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, общее собрание собственников помещений проведено в форме очно-заочного голосования. Дата проведения общего собрания с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Место проведения <адрес>

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме – 12079,5 кв.м., что составляет 100% голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 53,31% (6436,40 кв.м.) от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Кворум - имеется. Общее собрание собственников помещений - правомочно.

Согласно представленного протоколу от ДД.ММ.ГГГГ на повестку дня вынесены следующие вопросы:

Об избрании председателя и секретаря собрания, членов счётной комиссии. Наделение их правом подписания протокола собрания и осуществление полномочий на подсчет голосов собственников помещений;

Избрание совета многоквартирного дома, определение срока действия полномочий совета многоквартирного дома, определение количества членов совета многоквартирного дома;

Избрание членов совета многоквартирного дома;

Избрание председателя совета многоквартирного дома;

Наделение председателя совета дома всеми полномочиями, предусмотренными ст.161.1 ЖК РФ в полном объеме, а также правом действовать от им собственников без доверенности, в случаях, предусмотренных ст. 161.1. ЖК РФ;

6. Определение порядка пользования общедомовым имуществом, а именно передачи в безвозмездное пользование, собственникам квартир, части подъездных помещений, от квартир до дверного проема, с возможностью установки двери (обустройство тамбуров);

7. Определение порядка пользования общедомовым имуществом, а именно передачи в безвозмездное пользование, собственникам квартир, части подъездных помещений, расположенных на этажах, с возможностью установки двери (обустройство кладовых);

8. Определение порядка хранения Протокола и решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

По вопросу 1 проголосовало «ЗА» - 6247,05 голосов - 97,01%, «ПРОТИВ» - 105,55 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 86,6 голосов.

По вопросу 2 проголосовало «ЗА» - 6316,0 голосов – 98,08%, «ПРОТИВ» - 105,55 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 18,75 голосов.

По вопросу 3 проголосовало «ЗА» - 6247,05 голосов - 97,01%, «ПРОТИВ» - 105,55 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 86,6 голосов.

По вопросу 4 проголосовало «ЗА» - 6228,30 голосов - 96,72%, «ПРОТИВ» - 105,55 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 105,55 голосов.

По вопросу 5 проголосовало «ЗА» - 6040,59 голосов - 93,81%, «ПРОТИВ» - 210,80 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 188,02 голосов.

По вопросу 6 проголосовало «ЗА» - 6024,25 голосов - 93,55%, «ПРОТИВ» - 124,20 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 290,95 голосов.

По вопросу 7 проголосовало «ЗА» - 6040,35 голосов - 93,80%, «ПРОТИВ» - 182,40 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 216,65 голосов.

По вопросу 8 проголосовало «ЗА» - 6160,46 голосов - 95,67%, «ПРОТИВ» - 86,7 голосов, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 192,25 голосов.

По вопросу № повестки решено: избрать председателем собрания Антуфьеву ФИО членами счетной комиссии Завьялову ФИО Баландину ФИО., наделить правом подписания протокола собрания и осуществления полномочий на подсчет голосов собственников.

По вопросу № повестки решено: избрать совет многоквартирного дома, определить срок действия полномочий совета 5 лет, количество членов совета многоквартирного дома – 3 человека.

По вопросу № повестки решено: избраны членами совета многоквартирного дома Антуфьеву ФИО Завьялову ФИО и Баландину ФИО.

По вопросу № повестки решено: избрать председателем совета многоквартирного дома Антуфьеву ФИО. сроком на 5 лет.

По вопросу № повестки решено: наделить председателя совета многоквартирного дома полномочиями предусмотренными ст.161.1 ЖК РФ в полном объеме, а также правом действовать от имени собственников без доверенности, в случаях предусмотренных ст.161.1 ЖК РФ.

По вопросу № повестки решено: определить порядок пользования общим имуществом : передать часть подъездных помещений в безвозмездное пользование собственникам квартир, расположенных в торцевых углах подъездного помещения на каждом этаже от их дверей до первого дверного проема с возможностью установки двери и обустройства тамбурного помещения для личного пользования владельцев примыкающих квартир, в том числе, но не исключая (тамбуры).

По вопросу № повестки решено: определить порядок пользования общим имуществом : передать часть подъездных помещений ниша, расположенная на каждом этаже, по левой стене от входа на лестничной площадке, в безвозмездное пользование собственникам квартир, расположенных на этаже с возможностью установки двери (кладовые).

По вопросу № повестки решено: протокол и решение общего собрания собственников многоквартирного дома передать в ООО «УК «Дуэт». (том 1 л.д. 34-36)

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 соответствии с положениями статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1).

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников (ч. 2).

В силу части 1 статьи 47 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 данного Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (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).

Так, правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (часть 1 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Согласно п.1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи. 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. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

Как разъяснено в пункте 74 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Применительно к статьям 166, 168 ГК РФ под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной, как посягающая на публичные интересы (пункт 74 приведенного Пленума Верховного Суда Российской Федерации).

По общему правилу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны соответствовать правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его принятия.

С учетом приведенных правовых норм несоответствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме требованиям закона посягающие на публичные интересы - интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, является основанием для признания данного решения ничтожным.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 106 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" согласно пункту 1 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение). Допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указывает, что является управляющей организацией, занимающейся обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома расположенного по адресу <адрес>, ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме лежит на истце как управляющей организации.

Таким образом, вопреки доводов, ответчика Антуфьевой ФИО суд приходит к выводу что ООО «УК «Дуэт» является надлежащим истцом по данному делу, поскольку вышеназванным решением от ДД.ММ.ГГГГ приняты решения относительно определения порядка пользования общим имуществом <адрес>.

Для принятия решения о наделении председателя совета полномочием избирать комиссии собственников помещений в многоквартирном доме в целях подготовки предложений по отдельным вопросам (часть 12 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ) требуется большинство не менее 2/3 голосов общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ установлен специальный кворум для принятия решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

п. 1 ст. 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 соответствии с п. 2 ст. 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

При подсчете кворума суд учитывает общую площадь нежилых и жилых помещений, расположенных в здании по адресу <адрес>, поставленных на государственный кадастровый учет, представленную ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.136-146), размер которой составляет 15663,2 кв.м..

Судом в целях проверки доводов сторон относительно кворума были истребованы и исследованы копии бюллетеней, представленные в Государственной жилищной инспекцией Тюменской области.

С учетом объединения различных вопросов, оформленных в протоколе общего собрания от ДД.ММ.ГГГГ, требующих наличие различного кворума, и необходимости принятия единого решения, суд приходит к выводу, что необходимо при подсчете кворума учитывать 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, решение правомочно, если в голосовании приняли участие собственники обладающие более 10442,13 голосов.

Исходя из расчета кворума, представленного в Государственную жилищную инспекцию Тюменской области, в голосовании приняло участие 6439,40 голосов, что уже составляет менее 50 от общего количества голосов.

Анализ бюллетеней, на основании которых внесены сведения в протокол от ДД.ММ.ГГГГ, позволяет также сделать вывод о неправильном определении кворума – бюллетени собственников квартир № (67,3 кв.м.), № (56,19 кв.м.), №(37,2 кв.м.), № (39,5 кв.м.), № (86,7 кв.м.), № ( 39,5 кв.м.), 67(56,2 кв.м.), №(37,2 кв.м.), №(86,8 кв.м.), №(86,7 кв.м.), №(37,1 кв.м.), № (86,8 кв.м.), №(39,5 кв.м), № (86,8 кв.м), № (86,7 кв.м), отсутствует дата заполнения бюллетеня; <адрес> (39,3 кв.м.) дата заполнения – ДД.ММ.ГГГГ, то есть ранее чем, проведено общее собрание в форме заочного голосования с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, общая площадь указанных квартир 969,49 кв.м.

В силу подп.1 п.5 ст.181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации в протоколе о результатах заочного голосования должна быть указана дата до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества.

Отсутствие даты в бюллетенях голосования, при том, что реестр решений собственников, принятых для подсчета голосов, не составлялся, не позволяет установить момент волеизъявления собственников и проверить факт передачи бюллетеней членам счетной комиссии до даты окончания, приема оформленных письменных решений, что необходимо для определения кворума общего собрания.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Как указано в ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (п. 1 ст. 290 ГК РФ). Аналогичные положения содержатся в ст. 36 ЖК РФ.

Подпунктом "а" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491) определено, что в состав общего имущества включаются : в том числе ограждающие помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном

доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В п. 39 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., было разъяснено, что лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Таким образом, при принятии решений собственниками многоквартирного <адрес> по вопросам повестки дня общего собрания, кворум отсутствовал, что влечет ничтожность принятых на данном собрании решений, оформленных протоколом от ДД.ММ.ГГГГ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 12, 56, 57, 67, 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дуэт» – удовлетворить.

Признать недействительными решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу <адрес>, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования от ДД.ММ.ГГГГ.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд через Ленинский районный суд г. Тюмени в течение 1 месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы.

Решение в окончательной форме изготовлено 17 февраля 2022 года

Председательствующий судья   подпись   Э.В. Важенина

<данные изъяты>