

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Ухта Республики Коми

10 апреля 2025 года

Ухтинский городской суд Республики Коми
в составе председательствующего судьи Самохиной М.В.,
при секретаре судебного заседания Дуркиной М.Е.,
с участием истца Зудиной Е.Г.,
ответчика Симудрова А.Г., представителя ответчика ООО «УК Март» Пономаренко А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зудиной Екатерины
Геннадьевны к Симудрову Александру Евгеньевичу, Обществу с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания «Март» о признании недействительными
решения собственников помещений многоквартирного дома,

установил:

истец обратился в суд с иском к ответчику Симудрову А.Е., инициатору
внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, ООО «УК «Март» с
учетом уточненных требований о признании недействительным решения по п.6, 7, 10, 11,
13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 внеочередного общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул.
Интернациональная, д.54, оформленного в виде протокола общего собрания
собственников помещений многоквартирного дома от 13.05.2024 № 1/2024, взыскании
судебных расходов по оплате государственной пошлины в сумме 300 руб.

Требования мотивированы тем, что с 15.04.2024 по 06.05.2024 проходило
внеочередное общее собрание собственников МКД № 54 по ул. Интернациональная в г.
Ухте Республики Коми, п. 6, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 решения оформленного
протоколом № 1/2024 от 15.05.2024 приняты решения: об утверждении перечня работ и
размера платы за содержание помещения; о проведении работ по замене трубопровода
водоотведения в помещении техподвала; о заключении договора управления № 19048 в
новой редакции с ООО УК «Март», утверждении существенных условий договора
управления, выборе лица, уполномоченного на подписание договора управления от имени
собственников; об утверждении работ по устройству 3D ограждения автостоянки с
главного и бокового фасадов; о принятии решения о разработке дизайн-проекта по
благоустройству дворовой территории МКД; об утверждении затрат на разработку
дизайн-проекта по благоустройству дворовой территории МКД; о выборе
уполномоченного лица для решения вопросов по разработке дизайн-проекта по
благоустройству дворовой территории МКД; об избрании представителя,
уполномоченного на предоставление заявки на участие в муниципальной программе на
участие в разработке предложений для дизайн-проекта, на согласование от лица
собственников помещений в МКД дизайн-проекта благоустройства дворовой территории
МКД и на совершение действий по вопросам организации и проведения работ по
благоустройству дворовой территории в рамках указанного проекта, в подписании актов
выполненных работ и иных необходимых документов; о принятии в состав общего
имущества МКД оборудования, малых архитектурных форм, иных некапитальных
объектов, установленных на дворовой территории в результате реализации мероприятий
по муниципальной программе; о принятии решения о содержании оборудования, малых
архитектурных форм, иных некапитальных объектов, установленных на дворовой
территории в результате реализации мероприятий по муниципальной программе в
соответствии с требованиями законодательства; о включении домофонов в состав общего
имущества и их обслуживании. Полагает, что обжалуемое решение собрания
собственников МКД принято с нарушением требований Жилищного законодательства и
является недействительным.

Протокольным определением суда от 11.02.2025 к участию в деле в качестве
третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета

спора на стороне ответчика, привлечена Служба Республики Коми строительного,
жилищного и технического надзора (контроля).

Истец в судебном заседании на заявленных требованиях настаивала, по
письменным доводам, указывая, что при проведении подсчета голосов счетная комиссия
не принимала участия в подсчете голосов, следовательно, они не имели права
подписывать протокол. Кроме того, о проведении собрания собственники помещений в
МКД не извещались посредством направления заказных писем, бюллетени разложили по
почтовым ящикам и вывесили на информационных досках, считает, что отсутствовал
кворум при принятии решения. По п.11 решения пояснила, что имеется ответ из
Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и
благополучия человека по Республике Коми, согласно которому оборудование
автостоянки на придомовой территории по ул. Интернациональной, д.54 не
представляется возможным, поскольку будет допущено нарушение санитарного
законодательства, таким образом, данный вопрос не мог выноситься на голосование.
Пояснила, что обращалась в ОМВД России по г. Ухта о проведении проверки по факту
подделки подписи члена счетной комиссии Волковой Ж.А., отсутствующей в г. Ухте на
момент подсчета голосов.

Ответчик Симудров А.Г. с заявленными требованиями не согласился по
письменным доводам, пояснил, что при проведении голосования нарушений
законодательства не допущено, о проведении собрания собственники уведомлялись
надлежащим образом и заблаговременно. После голосования копии документов
предоставлены в ООО УК «Март», оригиналы в Службу Республики Коми строительного,
жилищного и технического надзора (контроля), кворум имеется. Информация о решениях,
принятых собственниками помещений размещена в системе ГИС ЖКХ. Признаки
недействительности принятых собственниками помещений МКД решений по вопросам
повестки дня собрания, оформленных протоколом от 13.05.2024 № 1/2024 отсутствуют.

Представитель ответчика ООО УК «Март» Пономаренко А.В., действующая на
основании доверенности, с заявленными требованиями не согласилась, поддерживая
письменные доводы, изложенные в отзыве на исковое заявление и на уточненное исковое
заявление. Пояснила, что ООО УК «Март» не являлось инициатором проведения общего
собрания собственников, не выносила на повестку голосования каких-либо вопросов,
следовательно, является ненадлежащим ответчиком. 15.05.2024 инициатором голосования
в адрес ООО УК «Март» предоставлена копия протокола общего собрания собственников
помещений в МКД 54 ул. Интернациональная г. Ухты от 13.05.2024 № 1/2024 с
приложениями. 16.05.2024 оригиналы документов предоставлены в Службу Республики
Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля). В голосовании
приняли участие собственники помещений, владеющие 3 752,9 кв.м, что составляет
85,34% от общей площади помещений в МКД, соответственно кворум имеется. Каких-
либо возражений в отношении данного протокола от Волковой Ж.А. (члена счетной
комиссии) в адрес ООО УК «Март» не поступало. Указала, что даже при уменьшении
кворума по квартирам 30, 32, 37, 38, 59, 68, 36, по вопросам, принимаемым простым
большинством, оспариваемым истцом, кворум имеется. Согласилась, что принятие
решения по вопросам 11, 18, 19 должно было приниматься большинством не менее двух
третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном
доме. По п.20 пояснила, что в 2019 ООО УК «Март» взяло дом на обслуживание уже с
домофонами, но не включили их в состав общедомового имущества, т.е. в данном случае
фактически решался вопрос об обслуживании домофонов в части определения стоимости
обслуживания и оказания данной услуги ООО УК «Март», просто неправильно был
сформулирован, следовательно, этот вопрос мог быть принят простым большинством.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на стороне ответчика,
Служба Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля),
извещенное надлежащим образом, ходатайствовало о рассмотрении дела в отсутствие
представителя, в представленном письменном отзыве указало, что Службой оценка
общего собрания собственников помещений на предмет отсутствия признаков
ничтожности осуществляется в соответствии с Порядком и сроками внесения изменений в

реестр лицензий субъекта российской Федерации, утвержденными приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр, который предусматривает анализ документов общего собрания собственников помещений и документов, имеющихся в Службе. Государственной жилищной инспекцией по г. Ухте в связи с поступлением протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 54 по ул. Интернациональная г. Ухты Республики Коми от 13.05.2024 № 1/2024 проведена его проверка. Нарушений требований жилищного законодательства при рассмотрении документов общего собрания собственником МКД № 54 не выявлено, в связи с чем отсутствовали основания для обращения в суд с заявлением о признании недействительным решений, принятых общим собранием собственников помещений, оформленных протоколом № 1/2024 от 13.05.2024.

Свидетель Мякишева Е.Н. пояснила, что в апреле-мае 2024 в очно-заочной форме прошло собрание собственников МКД по адресу г. Ухта, ул. Интернациональная, д.54, участие в собрании принимала как собственник, а также проставила за своих сыновей подпись в их бюллетенях, также была избрана в счетную комиссию совместно с Волковой Ж.А., Худяковой А.А., Симудров А.Е. После голосования все сведения внесли в таблицу, провели подсчет голосов. Бюллетени передали в управляющую компанию, где подсчет голосов произвели с помощью специальной программы, результаты голосования совпали и она расписалась за себя и за Волкову Ж.А., по просьбе последней, которая находилась в отъезде. Подпись поставила с согласия Волковой Ж.А.

Свидетель Худякова А.А. пояснила, что состоит в Совете дома 54 по ул. Интернациональная г. Ухты, принимала участие в подсчете голосов при проведении общего собрания в апреле-мае 2024 года. Подсчет голосов проводили совместно со всеми членами счетной комиссии, собирались у Волковой Ж.А. Подсчитанные бюллетени отдавали Симудрову А.Г., а он уже передал в управляющую компанию.

Свидетель Волкова Ж.А. в судебном заседании пояснила, что принимала участие в подсчете голосов при проведении общего собрания собственников МКД 54 по ул. Интернациональная г. Ухты. При подсчете голосов участие принимали все члены счетной комиссии. Поскольку выезжала супругом за пределы г. Ухты, попросила Мякишеву Е.Н. поставить за себя подпись.

Свидетель Мякишев Д.А. в судебном заседании пояснил, что является долевым собственником кв.30 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты. Участия в голосовании не принимал, знал, какие вопросы выставлены на повестке, и по своему волеизъявлению попросили заполнить бюллетень маму.

Свидетель Киберник И.С. пояснила, что совместно с детьми Лебедевой В.В. и Киберник С.В. является долевым собственником кв. 59 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты. В голосовании она участие принимала, присутствовала на собрании, заполняла бюллетени, по поручению детей заполняла бюллетени и за них, но права подписи за детей не имела.

Свидетели Киберник С.В. и Лебедева В.В. пояснили, что являются долевым собственником кв.30 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты. С их согласия за них проголосовала мама, вопросы повестки собрания мама озвучивала, подпись ставила в бюллетене за них мама.

Свидетель Бричка М.И. пояснил, что с супругой являются долевыми собственниками кв.15 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты, принимал ли участие в голосовании не помнит. После предъявления на обозрение бюллетеня указал, что подпись и расшифровка подписи не его, почерк похож на почерк дочери, почерк супруги не помнит.

Свидетель Крылова Н.В. показала, что вместе с сыном является долевым собственником кв.32 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты. В мае 2024 принимала участие в голосовании за себя и за сына, бюллетени заполняла и за себя и за сына, вместе с сыном, который высказывал свою позицию. Бюллетень сына подписала сама машинально.

Свидетели Канев С.И. и Канева Т.Ф., пояснили, что они и двое детей являются собственниками кв.68 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты. На момент

голосования детям было 10 и 17 лет. Вопросы обсуждали вместе, подпись за всех ставила Канева Т.Ф., только 17-летний сын Филиппов Д.Ю. расписался за себя самостоятельно.

Свидетель Щукина М.И. пояснила, что с сыном являются собственниками кв.38 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты, в квартире не проживает. Бюллетень за нее заполнял сын, вопросы согласовывали по телефону, подпись за нее поставлена сыном.

Свидетель Алехина Е.Л. пояснила, что с детьми Алехиным Н. и Алехиной Д. являются долевыми собственниками кв.37 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты. Участие в голосовании, проводимом в мае 2024 года, принимала, заполняла бюллетени за себя и детей, поскольку они проживают за пределами города. Вопросы бюллетеня с детьми обсуждали по телефону, подпись ставила свою.

Свидетель Шикова И.Г. пояснила, что является собственником 99/100 доли кв.36 в д.54 по ул. Интернациональная г. Ухты, остальная часть у мужа Шикова Д.В. Указала, что в голосовании участия не принимала, поскольку в указанном жилом помещении проживает ее мама. После предъявления для обозрения бюллетеня голосования собственника квартиры 36 указала, что не знает, чья стоит подпись в бюллетени, но не ее.

С учетом положений ст.167 ГПК РФ суд рассмотрел дело при имеющейся явке по имеющимся в деле доказательствам.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела, допросив свидетелей, исследовав письменные материалы дела, обозрев оригинал оспариваемого протокола и бюллетени голосования, суд приходит к следующим выводам.

Истец Зудина Е.Г., Зудина В.П., Зудин К.Г. являются собственниками (общая совместная собственность) жилого помещения - квартиры 17, расположенной в многоквартирном доме 54 по ул. Интернациональная г. Ухты.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ухта, ул. Интернациональная, д.54 составляет 4397,70 м².

В период с 15.04.2024 по 06.05.2024 в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Ухта, ул. Интернациональная, д.54, проходило очно-заочное голосование собственников помещений многоквартирного дома. Результаты данного голосования собственников помещений МКД оформлены протоколом № 1/2024 от 13.05.2024, из которого следует, что участие в голосовании по вопросам, вынесенным на повестку дня общего собрания собственников помещений, приняли собственники, владеющие 3 752,90 м², что составляет 85,34 % от общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Согласно п.6 протокола голосования собственников помещений МКД от 13.05.2024 № 1/2024 об утверждении перечня работ и размера платы за содержание помещения, принято решение (за 2331,85 м² - 62,13 % голосов, против 490 м² - 13,06 % голосов, воздержалось 792,65 м² - 21,12 % голосов).

По вопросу 7 - о проведении работ по замене трубопровода отведения в помещении техподвала, принято решение (за 3017,80 м² - 80,41 % голосов, против 239,50 м² - 6,38 % голосов, воздержалось 425,70 м² - 11,34 % голосов).

На основании п.10 протокола голосования собственников помещений МКД от 13.05.2024 № 1/2024 принято решение о заключении договора управления № 19048 в новой редакции с ООО УК «Март» со дня, следующего за днем принятия решения, об утверждении существенных условий договора управления многоквартирным домом, предложенные ООО УК «Март», согласно Приложению к бюллетеню (решения) собственника №1), о поручении председателю МКД подписать от имени собственников договор управления (за 2709,3 м² - 72,19 % голосов, против 432,90 м² - 11,54 % голосов, воздержалось 541,40 м² - 14,43 % голосов).

Согласно п.11 протокола голосования собственников помещений МКД от 13.05.2024 № 1/2024 утверждено выполнение работ по устройству 3Д ограждения автостоянки с главного и бокового фасада. Сметная стоимость работ 385965,61 руб. Утвержден источник финансирования работ по устройству 3Д ограждения автостоянки с главного и бокового фасада - дополнительно собранные средства собственников помещений, сверх тарифа на содержание жилого помещения. Утвержден размер платы по устройству 3Д ограждения автостоянки с главного и бокового фасада за каждое жилое помещение - 447 руб. с распределением затрат на 12 месяцев с 01.06.2024 (за 2031,70 м² -

54,14 % голосов, против 1041,15 м² - 27,74 % голосов, воздержалось 680,05 м² - 18,12% голосов).

В соответствии с п. 13 протокола голосования собственников помещений МКД от 13.05.2024 № 1/2024 принято решение о принятии решения о разработке дизайн-проекта по благоустройству дворовой территории многоквартирного дома (за 3068 м² - 81,75% голосов, против 295,85 м² - 7,88 % голосов, воздержалось 354,70 м² - 9,45 % голосов).

Пунктом 14 решения собственников МКД утвержден источником финансирования работ по разработке дизайн-проекта по благоустройству дворовой территории – денежные средства по статье «Непредвиденные расходы и текущий ремонт» (за 2701,17 м² - 71,98% голосов, против 712 м² - 18,97 % голосов, воздержалось 313,63 м² - 8,36 % голосов)

Пунктом 15 принято решение о выборе уполномоченного лица для решения вопросов по разработке дизайн-проекта по благоустройству дворовой территории многоквартирного дома (за 2858,60 м² - 76,17% голосов, против 385,10 м² - 10,26 % голосов, воздержалось 335,50 м² - 8,94 % голосов).

Согласно п.16 протокола голосования собственников помещений МКД от 13.05.2024 № 1/2024 Симудров А.Е., собственник квартиры №44, избран представителем, уполномоченным на предоставление заявки на участие в муниципальной программе, на участие в разработке предложений для дизайн-проекта, на согласование (утверждение) от лица собственников помещений в МКД дизайн-проекта благоустройства дворовой территории многоквартирного дома и на совершение действий по вопросам организации и проведения работ по благоустройству дворовой территории, на участие в контроле, в том числе промежуточном, в приемке работ по благоустройству дворовой территории в рамках указанного проекта, в подписании актов выполненных работ и иных необходимых документов (за 2858,60 м² - 76,17% голосов, против 385,10 м² - 10,26 % голосов, воздержалось 335,50 м² - 8,94 % голосов).

Пунктом 18 протокола голосования принято решение о принятии в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома оборудования, малых архитектурных форм, иных некапитальных объектов, установленных на дворовой территории в результате реализации мероприятий по муниципальной программе (за 2842,80 м² - 75,75% голосов, против 419,60 м² - 11,18 % голосов, воздержалось 490,50 м² - 13,07 % голосов).

Пунктом 19 протокола голосования принято решение о содержании оборудования, малых архитектурных форм, иных некапитальных объектов, установленных на дворовой территории в результате реализации мероприятий по муниципальной программе в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (за 2774 м² - 73,92% голосов, против 419,60 м² - 11,18 % голосов, воздержалось 559,30 м² - 14,9 % голосов).

Пунктом 20 принято решение о включении в состав общего имущества домофонов. В качестве организации по обслуживанию домофонов включено ООО УК «Март» на следующих условиях: стоимость обслуживания одного квартирного домофона составляет 55 руб. в месяц, смена оборудования не требуется. Управляющей компании поручено начислять и выставить к уплате в платежных документах (ежемесячных квитанциях на содержание имущества МКД) собственникам жилых помещений плату за обслуживание домофонов отдельной строкой с формулировкой «Обслуживание домофонов» с 01.07.2024. С момента принятия решения о выборе в качестве организации по обслуживанию домофонов ООО УК «Март», расторгнуть ранее заключенный договор на обслуживание домофонов с действующей (ими) организацией (ями) (за 2110,3 м² - 56,23% голосов, против 984,55 м² - 26,23 % голосов, воздержалось 605,25 м² - 16,13 % голосов).

В соответствии с ч.6 ст.46 ЖК РФ правом на обжалование в суд решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, наделен собственник помещения в данном доме 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.

Поскольку истец при голосовании «воздержалась» по п.7 бюллетеня голосований, она не вправе его оспаривать в судебном заседании.

В соответствии со ст.44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу 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.

В силу 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, в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, реализация имущественных прав осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, а также недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела (постановления от 06.06.2000 № 9-П, от 10.04.2003 № 5-П и др.); вместе с тем конституционный принцип равенства сам по себе не исключает возможность установления различных правовых условий для различных категорий субъектов права, однако такие различия не могут быть произвольными и должны основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов (Постановление от 27.04.2001 № 7-П, Определение от 14.12.2004 № 451-О и др.).

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 29.01.2018 № 5-П также указал, что лица, участвующие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, должны руководствоваться положениями ст.10 ГК РФ, закрепляющими презумпцию добросовестного поведения участников гражданских правоотношений и разумности их действий.

Согласно положениям ч.2 ст.44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещений, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и об определении даты заключения соответствующих договоров;

4.7) принятие решения о выборе управляющей организации;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ч.1 ст.44, ч.5 ст.46 ЖК РФ общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в целях управления этим домом вправе принимать решения по любым вопросам, отнесенным к его компетенции, и эти решения являются обязательными для всех собственников.

Так, в силу ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии с п.1 ст.290 ГК РФ 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.

В силу с ч.1 ст.46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 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, 1.3, 2, 3, 3.1, 3.8, 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, решения, предусмотренного п.4.5 ч.2 ст.44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного п.4.6 ч.2 ст.44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

Таким образом, в зависимости от вопроса, поставленного на голосование, предусмотрено три варианта принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме: - большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (простое большинство); - более 50 процентов голосов собственников помещений в многоквартирном доме (абсолютное большинство); - большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (квалифицированное большинство). Простое большинство - это более 50% процентов голосов от количества голосов собственников, принявших участие в общем собрании. Абсолютное или квалифицированное большинство определяется исходя из общего числа

голосов собственников в многоквартирном доме, без учета количества голосов участников общего собрания.

В силу положений 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.

Согласно ч.1 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 принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников общества, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; 3) допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования; 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п.3 ст.181.2).

В соответствии с ч.1 ст.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 заседании или заочном голосовании 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.

Таким образом, решение собрания, нарушающее требования Гражданского кодекса Российской Федерации или иного закона, по общему правилу является оспоримым, если из закона прямо не следует, что решение ничтожно. Из приведенных выше норм закона следует, что в случае, если решение принято при отсутствии необходимого кворума, то решение собрания - ничтожно.

Согласно п.4 ч.1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты; границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Статьей 36 ЖК РФ определено, что к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более

общего помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (п. 2 ст. 287.6 ГК РФ).

Кроме того, состав общего имущества в здании или сооружении установлен ст. 287.5 ГК РФ.

Согласно п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества), состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества; органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества; органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в состав общего имущества, помимо указанных в ст. 36 ЖК РФ, включаются также:

- 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);

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

Судом установлено, что решения собственников помещений - квартир 28, 30, 41, 50, 56, 58, 65, 69 не могут быть приняты в качестве допустимых доказательств, подтверждающих наличие кворума на общем собрании, поскольку бюллетени сданы после даты окончания их приема, что составляет общей площади их помещений, подлежащей исключению из подсчета 504,10 м².

Кроме того, установлено, что бюллетени голосований долевых собственников квартир 15, 30, 32, 36, 37, 38, 59, 68 подписаны иными лицами, не уполномоченными на их подписание, в связи с чем из допустимых доказательств, подтверждающих наличие кворума, необходимо исключить следующие голоса: кв.15 - 1/2 доли или 26,05 м², кв.30 - 2/3 доли или 36,13 м², кв.32 - 1/2 доли или 34,35 м², кв. 36 - 0,99 доли или 68,01 м², кв.37 - 2/3 доли или 39,27 м², кв.38 - 1/2 доли или 26,1 м², кв. 59 - 2/3 доли или 36,73 м², кв. 68 - 1/2 доли или 34,85 м², всего 301,49 м².

После исключения из подсчета голосов 805,59 м² площадей из наличия кворума результаты голосования составят: по п.6 голосования - «за» - 40,67% (имеется простое большинство); по п.7 голосования - «за» - 50,30 % (имеется квалифицированное большинство); по п.10 голосования - «за» - 50,73% (имеется простое большинство); по

п.11 голосования - «за» - 27,77 % (отсутствует квалифицированное большинство); по п.13 голосования - «за» - 60,28% (имеется простое большинство); по п.14 голосования - «за» - 50,51% (имеется простое большинство); по п.15 голосования - «за» - 54,70% (имеется простое большинство); по п.16 голосования - «за» - 54,70% (имеется простое большинство); по п.18 голосования - «за» - 46,32 % (отсутствует квалифицированное большинство); по п.19 голосования - «за» - 44,76 % (отсутствует квалифицированное большинство); по п.20 голосования - «за» - 26,67 % (отсутствует квалифицированное большинство).

Поскольку по пунктам 6, 10, 13, 14, 15, 16, 18 повестки голосования имеется большинство голосов, оснований для удовлетворения исковых требований в части признания данных решений недействительными не имеется.

С учетом требований ст.ст.44,46,47 Жилищного кодекса РФ, ч.1 ст.181.5 ГК РФ, установленных по делу обстоятельств, пункты 11,18,19,20 решения общего собрания от 13.05.2024 № 1/2024 противоречат нормам жилищного законодательства, приняты при отсутствии необходимого кворума по рассматриваемым вопросам (в отсутствие квалифицированного большинства голосов (2/3)).

Иных нарушений при проведении голосования судом не установлено, учитывая, что проставление подписи в протоколе общего собрания за Волкову Ж.А., но с ее ведома и по ее поручению, не является существенным нарушением порядка проведения голосования собственников помещений МКД, при наличии подписей иных участвующих лиц, имеющего постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 01.07.2024, пояснений самой Волковой Ж.А. в судебном заседании.

Следовательно, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст.194-196 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

исковые требования Зудиной Екатерины Геннадьевны к Симудрову Александру Евгеньевичу удовлетворить частично.

Признать недействительными решения собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Интернациональная, д.54, принятые по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений №№ 11, 18, 19, 20, оформленные протоколом от 13.05.2024 № 1/2024.

В удовлетворении остальной части исковых требований Зудиной Е.Г. к Симудрову А.Е., исковых требований Зудиной Е.Г. к ООО УК «Март» - отказать.

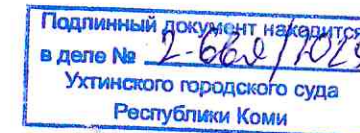
Решение суда может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Коми через Ухтинский городской суд Республики Коми в течение одного месяца со дня составления в мотивированной форме - 24.04.2025.

Председательствующий

М.В. Самохина



Секретарь с/з
Дуркина М.А.
24.04.2025



Ухтинский городской суд

Республики Коми

Пронумеровано и скреплено

печатью _____ листов

подпись _____

