

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 мая 2021 года

г. Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края

Ленинский районный суд г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края в составе председательствующего судьи Плотниковой Е.Г.,
при секретаре судебного заседания Демидовой Т.И.,
с участием истцов Матковской М.В., Высоцкой Л.Г., Гребенщиковой Е.Г.,
Башаровой З.Ф., Бровко С.П.,
представителя истцов, представителя третьего лица ООО УК «Дземги-КП»
Хохловой А.Ю.,
ответчика, представителя ответчика ТСЖ «Московский дворик» Квирига Р.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Матковской Марины Владимировны, Гребенщиковой Елены Геннадьевны, Башаровой Зинаиды Федоровны, Высоцкой Людмилы Георгиевны, Бровко Сергея Павловича, Фисенко Дарьи Юрьевны, Власенко Евгения Николаевича, Власенко Ольги Анатольевны к Квиригу Роману Юрьевичу, ТСЖ «Московский дворик» о признании недействительным протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: ООО УК «Дземги-КП», ИФНС по г. Комсомольску-на-Амуре Хабаровского края, Главное управление регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре» в лице администрации г. Комсомольска-на-Амуре,

УСТАНОВИЛ:

Матковская М.В., Высоцкая Л.Г., Бровко С.П., Фисенко Д.Ю., Башарова З.Ф., Гребенщикова Е.Г., Власенко Е.Н., Власенко О.А. обратились в суд с исками к Квиригу Р.Ю. о признании недействительным протокол №01/2020 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 23.11.2020 г.

В обоснование заявленных требований указано, что 03.10.2020 г. по инициативе Квирига Р.Ю. было проведено общее собрание по вопросам повестки дня о создании ТСЖ многоквартирных домов по адресам: пр. Московский, 10, 10/2, 10/3. Согласно уведомлению собрание проводится в очно-заочной форме. На очном собрании 03.10.2020г. кворума не состоялось, голосование не производилось, подсчет голосов и регистрация участников собрания не производились. В ходе собрания многие жители многоквартирных домов высказались против создания ТСЖ, а также высказывались о том, что утверждение Устава товарищества, членов правления, утверждение полномочий, тарифов преждевременно, поскольку необходимо собрать подписи на создание ТСЖ. 01.12.2020 г. в группе, созданной ответчиком на платформе мессенджера WhatsApp, была размещена информация о том, что произведена регистрация ТСЖ «Московский дворик», председателем правления избран Квириг Р.Ю. Размещен протокол общего собрания, из которого установить собственников, проголосовавших за создание ТСЖ «Московский дворик», не представляется возможным. На требование разместить реестр членов товарищества в группе WhatsApp председатель правления Квириг Р.Ю. предложил обратиться в управляющую организацию ООО УК «Дземги-КП» в рамках действующего договора управления. Голосование в ходе проведения очного собрания 03.10.2020 и регистрация участников очного собрания не проводились. Письменных бланков решений всех собственников, принявших участие в голосовании, протокол общего собрания не

содержит. Бланки голосования в протоколе общего собрания собственников отсутствуют. Истцы полагают, что были нарушены их права, поскольку они были лишены возможности принять участие в голосовании в виду того, что голосование не производилось. Большинство собственников высказались против создания ТСЖ. Просят признать недействительным протокол №01/2020 от 23.11.2020 общего собрания собственников жилых помещений в МКД, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Московский, д.10/3, 10/2, 10, в связи с допущенными существенными нарушениями порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющими на волеизъявление участников собрания, существенным нарушением правил составления протокола, в том числе правил составления протокола в письменном виде.

Определениями Ленинского районного суда г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от 08.02.2021, 15.02.2021 объединены в одно производство гражданские дела по искам Матковской М.В., Высоцкой Л.Г., Бровко С.П., Фисенко Д.Ю., Башаровой З.Ф., Гребенщиковой Е.Г., Власенко Е.Н., Власенко О.А. к Квирингу Р.Ю. о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО УК «Дземги-КП», ТСЖ «Московский дворик», ИФНС по г. Комсомольску-на-Амуре Хабаровского края, Главное управление регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре» в лице администрации г. Комсомольска-на-Амуре.

В ходе судебного разбирательства ТСЖ «Московский дворик» исключено из числа третьих лиц, привлечено в качестве соответчика.

Истец Высоцкая Л.Г. в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивала, пояснила, что является собственником кв.22 в д.10 по пр. Московский в г. Комсомольске-на-Амуре. В октябре 2020 г. было проведено очное собрание собственников помещений МКД, на котором присутствовал представитель управляющей организации и около 30 или 40 жителей домов. На момент проведения собрания был подготовлен Устав ТСЖ, избраны члены правления. Голосование не проводилось. Она высказалась против создания ТСЖ. Про заочное голосование ей ничего не известно.

Истец Гребенщикова Е.Г. в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивала, пояснила, что является собственником кв.27 в д.10 по пр. Московский в г. Комсомольске-на-Амуре. Она принимала участие в заочном голосовании, в ходе проведения которого указала, что возражает относительно создания ТСЖ. При заочном голосовании пожилые собственники ставили подписи в бюллетенях, не читая Устав, после ознакомления с указанным документом начали выражать несогласие по вопросу создания ТСЖ.

Истец Матковская М.В. в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивала, пояснила, что является собственником кв. 23 д. 10/3 по пр. Московский в г. Комсомольске-на-Амуре. Она не принимала участие в собрании, проводимом в очной форме, наблюдала за происходящим с балкона квартиры. При голосовании в заочной форме указала о том, что возражает против создания ТСЖ.

Истец Бровко С.П. в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивал, пояснил, что является собственником кв. 9 в д.10 по пр. Московский в г. Комсомольске-на-Амуре. Ответчик не вправе был проводить собрание собственников многоквартирного дома №10 по пр. Московскому, поскольку не является собственником квартиры в указанном доме. Полагает оспариваемый протокол незаконным, поскольку по каждому многоквартирному дому должно быть проведено отдельное собрание, составлен отдельный протокол. Он участия в собрании не принимал.

Истец Башарова З.Ф. в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивала, пояснила, что является собственником кв. 46 д. 10/3 по пр. Московскому. Она

принимала участие в собрании, проводимом в очной форме, выразила позицию против создания ТСЖ.

Истцы Фисенко Д.Ю., Власенко Е.Н., Власенко О.А. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены в установленном законом порядке.

Представитель истцов Хохлова А.Ю. поддержала требования доверителей, в обоснование исковых требований ссылаясь на принятие решения о создании ТСЖ «Московский дворик» при отсутствии кворума, необходимого для принятия решения о создании товарищества собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, отсутствие полномочий у ответчика на проведение собраний в МКД №10, 10/2 по пр. Московскому, поскольку последний не является собственником помещений в указанных многоквартирных домах, нарушение порядка созыва и проведения собрания, нарушение правил составления протокола, выразившиеся в проведении одного собрания и оформлении решения о создании ТСЖ единым протоколом собственников помещений в МКД № 10, 10/2, 10/3.

Ответчик, представитель ответчика ТСЖ «Московский дворик» Квиринг Р.Ю. в ходе судебного разбирательства против удовлетворения исковых требований возражал, указав, что решение о создании ТСЖ принято при наличии необходимого кворума. За принятие решения о создании и государственной регистрации товарищества собственников жилья проголосовали собственники, обладающие более 50% голосов от числа собственников, принимавших участие. Сообщения о проведении общего собрания он начал размещать каждые 2-3 дня с 15.09.2020 г. /за 18 дней до проведения собрания/ на информационных стендах на первых этажах каждого подъезда дома, а также раскладывать по почтовым ящикам. Информирование администрации города /собственника муниципальных помещений в домах/ произведено 16.09.2020 г. через интернет-портал. Вопросы повестки дня, о которых были проинформированы собственники, и вопросы повестки дня, по которым производилось голосование, идентичны. 03.10.2020 г. в назначенном месте им, как инициатором собрания, были озвучены вопросы повестки дня, предложены кандидатуры, объявлено о начале голосования в очно-заочной форме. Опрос собственников производился поквартирно. При проведении голосования оформлялись письменные решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, с указанием сведений, предусмотренных п.5 ст.48 ЖК РФ. Протокол от 23.11.2020 № 01/2020 подписан собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие решений. Право на участие в голосовании Высоцкой Л.Г., Гребенщиковой Е.Г., Власенко Е.Н., Фисенко Д.Ю., Матковской М.В. реализовано. Количество голосов, которыми обладают не проголосовавшие Бровко С.П., Власенко О.А., Башарова З.Ф., не изменит результат решения собрания собственников. Согласно утвержденному порядку подсчета голосов, количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Просил в удовлетворении иска отказать в полном объеме.

Представитель третьего лица ООО УК «Дземги-КП» Хохлова А.Ю., действующая по доверенности б/н от 11.01.2021 г., полагала исковые требования подлежащими удовлетворению в связи с отсутствием кворума при принятии оспариваемого решения, наличием нарушений порядка созыва и проведения собрания, правил составления протокола, указала, что управляющая организация не препятствовала собственникам в принятии решения о создании ТСЖ, впоследствии собственники стали обращаться в управляющую организацию, выражать несогласие по поводу создания ТСЖ.

Представители третьих лиц ИФНС по г. Комсомольску-на-Амуре, Главного управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, городского округ «Город Комсомольск-на-Амуре» в лице

администрации г. Комсомольска-на-Амуре в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены в установленном законом порядке.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд рассмотрел дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Свидетель Минаева Л.И., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что проживает в кв. 49 д.10/3 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре, при проведении собрания собственников МКД она не присутствовала, наблюдала за происходящим с балкона квартиры. На собрании присутствовали около 20-25 человек. В объявлении о проведении собрания на рассмотрение жителей дома были представлены вопросы о расторжении договора с управляющей организацией, создание ТСЖ. После проведения собрания ответчик ходил по квартирам и собирал подписи жильцов, заверив, что произведет замену лифтов, попросил поставить подпись в графе «за». Она расписалась, полагая, что ставит подпись за замену лифтов. Впоследствии ей стало известно, что она расписалась за создание ТСЖ.

Свидетель Лукаш Н.И., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что проживает в кв. 50 д.10/3 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре с момента ввода дома в эксплуатацию, нареканий к управляющей организации не имеет. Ответчик инициировал создание ТСЖ, она на собрании не присутствовала. К ней домой приходили люди с команды ответчика, предложили два бланка для голосования по вопросу создания ТСЖ и проведения капитального ремонта. Она поставила подписи в графе «против» по указанным вопросам, поскольку ранее уже был проведен капитальный ремонт, работа с управляющей компанией налажена. В виду того, что приходили к ней в вечернее время, с учетом небольшого размера шрифта в представленных на ознакомление документах, она не стала знакомиться с Уставом.

Свидетель Осипова Л.А., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что является собственником кв. 30, расположенной в д. 10/3 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре. Было проведено собрание по вопросу создания ТСЖ, присутствовали все желающие, в повестку были заявлены 8-9 вопросов. Она принимала участие в голосовании, проголосовала за создание ТСЖ, собирала подписи жильцов по вопросам, включенным в бланк голосования. Кто-то из жильцов не открывал двери квартиры, некоторые высказывали негатив в адрес председателя правления товарищества.

Свидетель Корнилова Ю.Г., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что она и ее совершеннолетние дети являются сособственниками кв. 49 в д.10 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре. Было проведено собрание по вопросу создания ТСЖ, о котором оповещали путем размещения объявления. Она и ее дети принимали участие в голосовании, проголосовали за создание ТСЖ, подписали представленные для голосования бланки с указанием фамилии собственника, протокол. Бланки по вопросу голосования за проведение капитального ремонта не помнит.

Свидетель Вергиева Е.В., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что проживает в кв. 113 д.10/3 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре, которая находится в собственности ее мужа. Собрание по вопросу создания ТСЖ проводилось в октябре 2020 г., на котором присутствовало около 30 человек. Квиринг Р.Ю. пытался зачитать повестку дня, проведению собрания препятствовал представитель управляющей организации. Затем была заочная форма голосования, люди ходили по квартирам, собирали подписи в бланках для голосования. Ее муж посещал квартиры, расположенные в 4-ом подъезде дома 10/3 по пр. Московскому. Она знакомилась с документами о создании ТСЖ, видела много подписей собственников, проголосовавших за создание ТСЖ. Ее муж также проголосовал за создание ТСЖ.

Свидетель Кузнецова Т.В., опрошенная в судебном заседании пояснила, что она и ее мама являются сособственниками кв. 48 в д. 10/2 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре. Она принимала участие в голосовании по вопросу создания ТСЖ. Люди ходили по квартирам и предлагали бланки для голосования. Она

ознакомилась с документами, проголосовала за создание ТСЖ, осознанно приняла решение, угроз, давления на нее не оказывалось. Ее отчество в документах, представленных на голосование, указано неверно, подпись в документе принадлежит ей.

Свидетель Кошелева Т.В., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что проживает в кв. 42 д. 10/2 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре, собственником которой является сестра мужа. Было проведено собрание, в повестку заявлено 10 вопросов, в том числе выбор способа управления, избрание председателя и членов правления ТСЖ, утверждение Устава и ряд других вопросов. Собственники подписывали протокол собрания. Она собирала подписи у собственников 2-ого подъезда дома 10/2 по пр. Московскому, предъявляла собственникам Устав для ознакомления. Большинство собственников высказалось за создание ТСЖ. Решение принималось ими осознанно, угроз в адрес собственников не поступало.

Свидетель Ермаков А.В., опрошенный в судебном заседании, пояснил, что на протяжении шести лет проживает по адресу: пр. Московский, д.10/2 кв. 37 г. Комсомольска-на-Амуре, собственником квартиры не является. Информация о проведении собрания в ноябре 2020 г. была размещена в объявлении. На собрании он не присутствовал. За период его проживания в доме по инициативе Квиринга Р.Ю. была оборудована детская площадка во дворе, территория преобразилась. Он вместе с Квирингом Р.Ю. приходил к Высоцкой Л.Г., никакого давления, угроз в ее адрес не поступало.

Свидетель Квиринг О.Н., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что Квиринг Р.Ю. приходится ей супругом. Они с мужем являются собственниками кв. 22 д. 10/3 по пр. Московскому г. Комсомольска-на-Амуре. Информацию о проведении собрания разместили в объявлениях, которые опускали в ящики жильцов. Она принимала участие в подсчете голосов. При подсчете выписывали, кто из собственников проголосовал «за», «против», «воздержался», с учетом формы собственности – единоличная или долевая, площади квартиры и общей площади помещений. Она и муж производили подсчет, муж заполнял таблицу. Угроз в адрес собственников со стороны мужа не поступало.

Свидетель Шевко Е.В., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что проживает в кв. 71 д. 10/3 по пр. Московскому г. Комсомольска-на-Амуре, собственником квартиры является ее муж и его сестра, опекуном которой он является. О проведении голосования собственников извещали путем размещения объявления на стендах и в почтовых ящиках жильцов. Супруг участвовал в голосовании, проводимом в заочной форме, проголосовал за создание ТСЖ от себя и как опекун своей сестры. По окончании голосования были размещены результаты голосования. Ответчик собственникам не угрожал, муж осознанно принял решение за создание ТСЖ.

Свидетель Тюрин С.А., опрошенный в судебном заседании, пояснил, что проживает в кв. 4 д.10/3 по пр. Московскому в г. Комсомольска-на-Амуре, квартира находится в общей долевой собственности его и жены. О проведении собрания собственников МКД сообщалось в объявлении, размещенном на информационном стенде, уведомление о проведении собрания находилось также в его почтовом ящике, размещено в группе WhatsApp. Он принимал участие при проведении собрания, где была озвучена повестка дня, далее голосование проходило в заочной форме. К нему приходил человек, он ознакомился с документами, принял положительное решение, он и супруга проголосовали за создание ТСЖ. Он производил подсчет голосов, с учетом общей площади дома и площади каждой квартиры, суммирования голосов собственников, проголосовавших «за», «против», «воздержался», был получен процент голосования. Угроз от Квиринга Р.Ю. не поступало.

Свидетель Матвиенко О.В., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что проживает в кв. 7 д. 10/3 по пр. Московскому г. Комсомольска-на-Амуре. Квартира находится в долевой собственности ее и дочери. В сентябре 2020 г. было размещено

объявление о проведении собрания собственников МКД 03.10.2020 г. Она принимала участие в собрании. При проведении голосования в заочной форме к ней домой приходил человек, предоставил листы голосования, где она указала о согласии на создание ТСЖ, расписалась за себя и дочь. В начале декабря ответчик сообщил о создании ТСЖ, убеждал не вносить плату управляющей организации. В феврале 2021 ответчик разместил документ из Главного управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края о том, что протокол о создании ТСЖ не соответствует требованиям закона, из Управления ему сообщили, что договор с управляющей организацией не расторгнут. Она задавала ответчику вопросы относительно членов правления, ответа получено не было, ответчик удалил ее из мессенджера WhatsApp. В настоящее время она не согласна с созданием ТСЖ в виду некомпетентности председателя правления.

Свидетель Беляк Л.И., опрошенная в судебном заседании, пояснила, что она и ее муж являются собственниками кв. 25 д. 10 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре. В собрании она участия не принимала. Вечером около 21-30 час. к ним домой приходил человек, предлагал подписать документы, подробно ничего не объясняя. Их с мужем устраивает работа управляющей организации, они оба проголосовали против создания ТСЖ.

Суд, заслушав пояснения участников процесса, свидетелей, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Часть 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством очно-заочного голосования (пункт 3 статьи 44.1 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

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, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросам, указанным в пунктах 4.5 и 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса (часть 3 статьи 45 ЖК РФ).

В силу требований статьи 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, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 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 (часть 1).

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 (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

В ходе судебного разбирательства установлено и материалами дела подтверждается, что истцы являются собственниками помещений, расположенных в многоквартирных домах по адресу пр. Московский, 10, пр. Московский, 10/2, пр. Московский, 10/3 в г. Комсомольске-на-Амуре, а именно Матковская М.В. кв. 23 д. 10/3 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /выписка из ЕГРН от 30.12.2020 № КУВИ-002/2020-52768940 - т.1 л.д.31-33/, Гребенщикова Е.Г. кв. 27 д. 10 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /выписка из ЕГРН от 30.12.2020 № КУВИ-002/2020-52771558 т.1 л.д.73-75/, Башарова З.Ф. кв. 46 д. 10/3 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /сообщение КГБУ «Хабкрайкадастр» т.1 л.д.112/, Высоцкая Л.Г. кв. 22 д. 10 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /выписка из ЕГРН от 30.12.2020 № КУВИ-002/2020-52767674 т.1 л.д. 158-160/, Бровко С.П. кв. 9 д. 10 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /выписка из ЕГРН от 30.12.2020 № КУВИ-002/2020-52767552 т.1 л.д. 204-206/, Фисенко Д.Ю. кв. 16 д. 10/3 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /выписка из ЕГРН от 30.12.2020 № КУВИ-002/2020-52772101 т.1 л.д. 247-250/, Власенко Е.Н. и Власенко О.А. кв. 3 д. 10/2 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /свидетельства о государственной регистрации права от 09.06.2016 т.2 л.д. 14,15/.

Ответчик Квиринг Р.Ю. является сособственником кв. 22 д.10/3 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре /общая совместная собственность/, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 30.12.2020 № КУВИ-002/2020-52768669 /т.1 л.д. 161-163/.

На основании договоров управления многоквартирным домом от 01.01.2014 № 2 /т.2 л.д. 169-173/, № 3 /т.2 л.д. 175-179/, № 4 /т.2 л.д.181-185/, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 22.04.2015 № 027-000103 /т.2 л.д. 167/, управление многоквартирными домами по адресу: пр. Московский, 10, пр. Московский, 10/2, пр. Московский, 10/3 в г. Комсомольске-на-Амуре осуществляла управляющая организация – ООО УК «Дземги-КП».

Согласно объявлению, размещенному в подъездах МКД № 10, МКД № 10/2, МКД № 10/3 пр. Московского г. Комсомольска-на-Амуре, собственники извещены о проведении 03.10.2020 г. внеочередного общего собрания собственников помещений

многоквартирных домов, в очно-заочной форме. На повестку дня заявлены следующие вопросы: 1. выбор председателя и секретаря общего собрания, 2. утверждение порядка подсчета голосов, 3. об избрании лиц, которые будут осуществлять подсчет голосов по вопросам, поставленным на голосование, 4. выбор способа управления домами – управляющая компания или создание товарищества собственников жилья (товарищества собственников недвижимости), 5. утверждение устава товарищества, 6. о наделении собственника помещений в одном из данных домов полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, 7. об избрании правления товарищества, 8. об избрании председателя правления товарищества, 9. утверждение названия товарищества, 10. об определении стоимости услуг управления товарищества, 11. утверждение вознаграждения председателю правления товарищества, 12. об определении порядка проведения ревизии товарищества, 13. утверждение способа уведомления собственников квартир о принятых общим собранием решениях, 14. утверждение места хранения протоколов и решений общего собрания /т.2 л.д. 70/.

Согласно протоколу № 01/2020 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 23.11.2020 г. внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре пр. Московский, д.10, 10/2, 10/3, было проведено в очно-заочной форме в период с 03.10.2020 по 23.11.2020. Инициатор общего собрания Квиринг Р.Ю. – собственник помещения (общая совместная собственность) по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Московский, д.10/3 кв.22 /т.2 л.д. 57-62/.

Наряду с другими решениями на собрании были приняты следующие решения:

выбрать способ управления МКД по адресам: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Московский, д.10, 10/2, 10/3 – создание Товарищества собственников жилья, договор управления данными МКД с управляющей организацией ООО УК «Дземги-КП» расторгнуть (вопрос № 4);

утвердить Устав Товарищества собственников жилья многоквартирных домов по адресам: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Московский, д.10, 10/2, 10/3 (вопрос № 5);

избрать председателем Правления Товарищества члена Правления Товарищества Квиринг Р.Ю. (вопрос № 8);

назвать Товарищество собственников жилья «Московский дворик» (вопрос № 9).

Из протокола от 23.11.2020 № 1/2020 следует, что общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД № 10 составляет 3879,1 кв.м., МКД № 10/2 составляет 4397 кв.м., МКД № 10/3 составляет 7707,4 кв.м.

Согласно протоколу от 23.11.2020 № 1/2020 общее количество голосов собственников помещений в МКД № 10, МКД № 10/2, МКД № 10/3 по пр. Московскому г. Комсомольска-на-Амуре принято за 1000 голосов.

В собрании приняли участие собственники помещений в многоквартирных домах №10, № 10/2, № 10/3 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре, обладающие 700,37 голосов, 805,28 голосов, 727,77 голосов соответственно. Кворум имелся.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья может быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления

товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Из положений указанной нормы следует, что решение о создании товарищества собственников жилья в нескольких многоквартирных домах должно быть принято на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Как следует из представленных материалов дела, в нарушение требований п.1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ решение о создании ТСЖ «Московский дворик» оформлено единым протоколом собственников помещений в МКД № 10, МКД № 10/2, МКД № 10/3.

Из оспариваемого протокола от 23.11.2020 № 1/2020 следует, что за создание ТСЖ «Московский дворик» проголосовало:

по МКД № 10 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре – 69,68 % голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании, что составляет 488,01 голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме / менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД № 10/;

по МКД № 10/2 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре – 87,39 % голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании, что составляет 703,73 голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме / более двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД № 10/2/;

по МКД № 10/3 пр. Московский г. Комсомольска-на-Амуре – 80,44 % голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании, что составляет 585,42 голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме / менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД № 10/3/.

Таким образом, решение о создании ТСЖ «Московский дворик» в МКД № 10, МКД № 10/3 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре необходимым количеством голосов собственников помещений не принято.

Данное обстоятельство свидетельствует об отсутствии кворума на общем собрании собственников помещений в МКД № 10, МКД № 10/2, МКД № 10/3 по пр. Московскому г. Комсомольска-на-Амуре при принятии решения о создании ТСЖ «Московский дворик», оформленного протоколом от 23.11.2020 № 1/2020.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела установлено, что Квиринг Р.Ю. не является собственником жилых помещений, расположенных в МКД № 10, МКД № 10/2 по пр. Московскому в г. Комсомольске-на-Амуре, в связи с чем в соответствии с нормами, предусмотренными частью 2 статьи 45 ЖК РФ, не мог инициировать проведение общего собрания собственников помещений в вышеуказанных многоквартирных домах.

Статьей 46 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрен судебный порядок оспаривания решений общего собрания.

В соответствии со статьей 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 оспариво, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Согласно пункту 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

С учетом установленных в ходе рассмотрения обстоятельств, суд приходит к выводу, что фактически решение общего собрания собственников помещений в МКД № 10, МКД № 10/2, МКД № 10/3 по пр. Московскому г. Комсомольска-на-Амуре, оформленное протоколом от 23.11.2020 № 1/2020, принято при отсутствии необходимого кворума, с нарушением порядка созыва и проведения собрания, правил составления протокола, соответственно указанное решение является недействительным в силу ничтожности.

При таких обстоятельствах, исковые требования Матковской М.В., Высоцкой Л.Г., Бровко С.П., Фисенко Д.Ю., Башаровой З.Ф., Гребенщиковой Е.Г., Власенко Е.Н., Власенко О.А. к Квирингу Р.Ю., ТСЖ «Московский дворик» о признании недействительным протокола №01/2020 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 23.11.2020 г. подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. 167, 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Матковской Марины Владимировны, Гребенщиковой Елены Геннадьевны, Башаровой Зинаиды Федоровны, Высоцкой Людмилы Георгиевны, Бровко Сергея Павловича, Фисенко Дарьи Юрьевны, Власенко Евгения Николаевича, Власенко Ольги Анатольевны к Квирингу Роману Юрьевичу, ТСЖ «Московский дворик» о признании недействительным протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – удовлетворить.

Признать недействительным протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Московский, д.10, пр. Московский, д.10/2, пр. Московский, д.10/3, от 23.11.2020 г. № 1/2020.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке Хабаровский краевой суд через Ленинский районный суд г.Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

подпись

Е.Г. Плотникова

Копия верна.

Решение не вступило в законную силу.

Уникальный идентификатор дела (УИД) 27RS0008-01-2020-002673-66

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-216/2021 (2-1936/2020;) в Ленинском районном суде г. Комсомольска-на-Амуре.

Судья

Секретарь суда



Е.Г. Плотникова

М.Ю. Малахова