

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Новосибирск

06 июня 2014 года

Дзержинский районный суд города Новосибирска в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Дульзона Е.И.,
Никифоровой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Трошановой Ирины Владимировны, Власова Алексея Сергеевича, Горнакова Евгения Владимировича, Горнаковой Натальи Александровны, Городиловой Натальи Владимировны, Горшенина Владислава Валерьевича, Деккер Татьяны Викторовны, Катрук Оксаны Геннадьевны, Круглякова Владимира Арсентьевича, Малышевой Марины Сергеевны, Немкиной Людмилы Анатольевны, Слабко Елены Анатольевны, Фотиной Анны Юрьевны, Хабаровой Олеси Викторовны к ООО Управляющая компания «Наш Дом», Винокуровой Светлане Николаевне о признании недействительными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,

У С Т А Н О В И Л:

Истцы обратились в суд с иском к ООО УК «Наш дом», Винокуровой С.Н., в котором просят признать недействительными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в городе Новосибирске, проводимого в форме заочного голосования по инициативе ООО УК «Наш дом» в период 24.06.2013 года по 30.08.2013 года по вопросам повестки дня.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что в период с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года состоялось проводимое ООО УК «Наш дом» общее собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске в форме заочного голосования. Часть истцов не участвовала в голосовании, другая часть голосовала против принятия решений. Результаты указанного голосования были вывешены на информационных досках в подъездах и опубликованы на сайте ответчика ООО УК «Наш дом» только 31.10.2013 года. В соответствии со сведениями результатов такого голосования, оформленного протоколом от 09.09.2013 года, по вопросам, поставленным на решение общего собрания, общее количество принявших участие бюллетеней составило 202 штуки, что составило 51,82% голосов, кворум имелся. Недействительными ни один бюллетень признан не был. Истцы полагают, что названное заочное общее собрание собственников помещений проведено с существенными нарушениями требований Жилищного кодекса РФ. Так, 20.03.2013 года не стоялось по причине отсутствия кворума общее собрание собственников помещений, проводимое в форме очного голосования (совместного присутствия). После, без уведомления в установленном законом порядке стали собираться бюллетени голосования, изначально содержавшие сведения о проведении общего собрания в форме заочного голосования с иной повесткой дня, чем это указано в протоколе общего собрания от 20.03.2013 года, а именно: содержащей расширенные и дополнительные вопросы, а также период голосования с 15.05.2013 года по 15.06.2013 года. В августе 2013 года ООО УК «Наш дом» стало собирать бюллетени с указанием иного периода голосования: с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года. Фактически бюллетени собирались и после 30.08.2013 года, вплоть до октября 2013 года, что является нарушением ч. 2 ст. 47 ЖК РФ. В силу закона решения, принятые после даты окончания заочного голосования не могут учитываться при подсчете голосов. 30.09.2013 года счетной комиссией в составе Слабко Е.А., Горшениной Т.В. и Немкиной Л.А. был произведен подсчет бюллетеней и установлено, что в ООО УК «Наш дом» было представлено 180 бюллетеней, что в совокупности составило 47,47 % от общего количества голосов собственников помещений многоквартирного дома, т.е. было признано отсутствие кворума и неправомочность общего собрания в форме заочного голосования. После направления в адрес ответчика требования о предоставлении документов и информации, 31.10.2013 года им на информационных досках в подъездах № 1-5 жилого дома № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске были вывешены итоги голосования, датированные 09.09.2013 года, и акт от 10.09.2013 года, подписанные

собственниками указанного многоквартирного дома. В названном акте от 10.09.2013 года было указано, что членам счетной комиссии в составе Слабко Е.А., Немкиной Л.А. были представлены решения (бюллетени) собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске в количестве 202 штук, члены счетной комиссии Немкина Е.О. и Слабко Л.А. отказались от подсчета голосов. Однако истцы полагают, что итоги голосования были сфальсифицированы ответчиком и наряду со сведениями, изложенными в акте от 10.09.2013 года, не соответствуют действительности. Считают, что инициатором проведения общего собрания ООО УК «Наш дом» был нарушен порядок сообщения собственникам помещений о проведении собрания и порядок проведения общего собрания, т.к. собрание созывалось неправомочным лицом, т.е. ООО УК «Наш дом», которое не вправе выступать инициатором собрания. Также считают, что был нарушен порядок проведения общего собрания в форме заочного голосования в части изменения и дополнения в произвольной форме вопросов повестки дня (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ). Результаты заочного голосования по вопросам повестки дня (п.п. 5.1, 5.4., 7.) содержат информацию, отличную от информации, содержащейся в бюллетенях для голосования. Вопросы повестки дня (п.п. 5.1., 5.2., 5.3., 5.4.) в бюллетенях для голосования предполагали два варианта оплаты - с кв.метра и с квартиры - в зависимости от решения собственников. Из результатов голосования не понятно, какое решение из двух было принято. Указанное в п. 9 результатов голосования решение о поручении ООО УК «Наш дом» и разрешении заключения договоров на установку рекламных и информационных конструкций с использованием общего имущества дома является незаконным ввиду того, что в силу и. 1 ст. 46 и п. 3.1. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ такое решение может приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, указанное решение не содержит сведений о том, куда будут поступать денежные средства от использования общего имущества собственников МКД, каким образом и по чьему усмотрению будут использоваться. Указанное в п. 10 результатов голосования решение о принятии мер по обеспечению запрета в виде установления штрафа в размере 1000 рублей, является незаконным, поскольку штраф является принудительной мерой административного воздействия, и не может быть установлен решением общего собрания собственников помещений МКД. Решения, принятые на общем собрании и изложенные в результатах голосования от 09.09.2013 года, не соответствуют решениям, изложенным в бюллетенях для голосования, не соответствуют повестке дня общего собрания (протокол от 20.03.2013 года). Помимо вышеприведенного, истцы указывают, что в ноябре ООО УК «Наш дом» изменило тарифы на октябрь 2013 года, установив тариф на содержание жилья в размере 22,13 руб. / кв.м., что превышает даже указанный в результатах голосования - 18,47 руб./кв.м., дополнительно выставив в счетах тарифы на вывоз ТБО в размере 1,87 руб./кв.м., на вывоз КГО в размере 0,57 руб. /кв.м., обслуживание ИТП в размере 1,62 руб./кв.м., обслуживание лифтов в размере 0,61 руб.кв.м., то есть все то, что должно быть включено в тариф по содержанию жилья. Таким образом, в настоящее время собственники помещений МКД № 17, вследствие незаконного установления тарифов на содержание жилья ООО УК «Наш дом» в размере 26,80 руб./кв.м., несут убытки в размере 7,37 руб./кв.м. (до незаконного повышения тариф составлял 19,43 руб./ кв.м.), что с общей площади всех помещений МКД № 17 по ул. Адриена Лежена (23 156,40 кв.м) составляет 170 662,67 рубля ежемесячно. Таким образом, истцы считают, что нарушения, допущенные при проведении общего собрания в форме заочного голосования в период с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года, являются существенными, принятые решения влекут за собой причинение истцам убытков, вследствие незаконного повышения тарифов на содержание жилья, а также выражающихся в необоснованных и неподтвержденных ответчиком ООО УК «Наш дом» затратах на организацию ограждения территории забором, организацию охраны территории, организацию установки видеонаблюдения, проведение благоустройства детских площадок, территории дома, ограждение газонов заборов, приобретение уличных вазонов с привлечением средств собственников.

Истцы Власов А.С., Фотина А.Ю., Слабко Е.А., Горнаков Е.В., Горнакова Н.А., Городилова Н.В., Горшенин В.В., Деккер Т.В., Кругляков В.А., Малышева М.С., Хабарова О.В. в суд не явились, просили о рассмотрении дела в их отсутствие.

В судебном заседании истцы Трошанова И.В., Катрук О.Г., Немкина Л.А. и представитель истцов по доверенности Горшенина Т.В. заявленные требования поддержали и по приведенным в иске и в предоставленных суду письменных пояснениях основаниям просили иск удовлетворить.

Представитель ответчика ООО УК «Наш дом» Буковская О.Б., действующая по доверенности, иск не признала полностью и в его удовлетворении просила отказать по основаниям, приведенным в предоставленных суду письменных возражениях на исковые требования.

Ответчик Винокурова С.Н. в суд не явилась, просила рассмотреть дело в ее отсутствие с участием представителя – Никитиной А.С., которая в судебном заседании иск не признала полностью и в его удовлетворении просила отказать, поддержав позицию представителя ответчика ООО УК «Наш дом».

Выслушав объяснения указанных выше явившихся в судебное заседание лиц, свидетелей, исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

В силу ч.1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 45 ЖК РФ 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).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3).

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 4).

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных п.п. 1-3.1 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (ч. 1).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (ч.2).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3).

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5).

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику (ч. 6).

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (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) (ч. 1).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (ч. 2).

Судом установлено, что истцы являются собственниками квартир в доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске, а именно:

- Трошанова И.В. – квартиры № 386 общей площадью 67,7 кв.м. (том 1 л.д. 46);
- Катрук О.Г. – квартиры № 36 общей площадью 66,50 кв.м. (том 1 л.д.47);
- Власов А.С. – квартиры № 306 общей площадью 66,9 кв.м. (том 1 л.д. 48);
- Фотина А.Ю. – квартиры № 167 общей площадью 38,5 кв.м. (том 1 л.д. 49);
- Горшенин В.В. – квартиры № 10 общей площадью 72,2 кв.м. (том 1 л.д. 50);
- Немкина Л.А. – квартиры № 6 общей площадью 67,30 кв.м. (том 1 л.д. 51);
- Слабко Е.А. – квартиры № 193 общей площадью 39,5 кв.м. (том 1 л.д. 52);
- Хабарова О.В. (общая совместная собственность с Власенко А.В.) – квартиры № 325 общей площадью 84,6 кв.м. (том 1 л.д. 53);
- Деккер Т.В. – квартиры № 330 общей площадью 85,2 кв.м. (том 1 л.д. 54);

- Малышева М.С. – квартиры № 25 общей площадью 72,70 кв.м. (том 1 л.д. 55);
- Кругляков В.А. – квартиры № 55 общей площадью 71,7 кв.м. (том 1 л.д. 56);
- Городилова Н.В. – квартиры № 99 общей площадью 38,5 кв.м. (том 1 л.д. 57);
- Горнаков Е.В. и Горнакова Н.А. (общая долевая собственность по ½ доли у каждого) – квартиры № 205 общей площадью 85,2 кв.м. (том 1 л.д. 58, 59).

Управление многоквартирным домом № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске осуществляет ООО Управляющая компания «Наш дом».

Между Советом указанного многоквартирного дома и ООО УК «Наш дом» имеется соглашение о взаимодействии и сотрудничестве от 01.01.2013 года.

Из положений раздела 4 указанного Соглашения следует, что взаимодействие сторон данного соглашения реализуется в форме совместных заседаний, в ходе проведения которых Совет многоквартирного дома правомочен в установленном данным разделом порядке принимать решения, которые оформляются протоколом заседания Совета многоквартирного дома.

Согласно положениям п.6.5 и п.6.6 названного Соглашения, Совет многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании выносит на общее собрание вопросы, по которым должны быть приняты решения собственниками помещений в многоквартирном доме, а Управляющая компания оказывает содействие собственникам помещений, выступившим инициаторами проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также Совету многоквартирного дома в организации и проведении общего собрания, направляет своего представителя для участия в общем собрании, оказывает помощь консультативного характера по организационным и процедурным вопросам.

Согласно представленному протоколу № 6 (том 1 л.д. 90-91), на совместном с ООО УК «Наш дом» заседании 18 февраля 2013 года Советом многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске было принято решение о проведении 20 марта 2013 года общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске со следующей повесткой:

1. Отчет УК за предыдущий 2012 год.
2. Выборы формы управления.
3. Утверждение нового договора управления с собственниками.
4. Утверждение бюджета на 2013 год.
5. Детская площадка.
6. Ограждение территории вокруг дома:
 - 6.1. ограждение забором;
 - 6.2. Охрана территории;
 - 6.3. Установка шлагбаума или раздвижных ворот.
7. Видеонаблюдение в холлах;
 - 7.1. Видеонаблюдение в лифтах.
8. Прямое заключение договоров собственников с поставщиками услуг (СИБЭКО, Горводоканал, Новосибирскэнерго).

20 марта 2013 года по вопросам вышеуказанной повестки дня было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске. По сведениям протокола данного собрания и списка присутствующих на собрании собственников (том 1 л.д.20, 121-127, том 4 л.д. 195), на собрании 20.03.2013 года присутствовали собственники, обладающие 2284,9 количеством голосов, что составляет 10,43 % от общего количества 21 893,3 голосов собственников помещений.

Таким образом, на названном очном общем собрании собственников помещений отсутствовал требуемый в соответствии с ч.3 ст.45 ЖК РФ кворум (более 50 %), в связи с этим данное собрание являлось неправомочным и в соответствии с ч. 1 ст. 47 ЖК РФ имелись все основания для проведения заочного голосования по тем же вопросам повестки дня и принятия по ним решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 24 июня 2013 года по 30 августа 2013 года было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в г.

Новосибирске в форме заочного голосования, об итогах которого оформлен протокол от 09 сентября 2013 года (том 1 л.д.103-115).

В упомянутом заочном голосовании по вопросам повестки дня истцы Катрук О.Г. (кв. № 36), Немкина Л.А. (кв. № 6), Хабарова О.В. (кв. № 325), Деккер Т.В. (кв. № 330), Малышева М.С. (кв. № 25), Кругляков В.А. (кв. № 55) и Городилова Н.В. (кв. № 99) принимали участие, а истцы Трошанова И.В. (кв. № 386), Горшенин В.В. (кв. № 10), Власов А.С. (кв. № 306), Слабков Е.А. (кв. № 193), Фотина А.Ю. (кв. № 167), Горнаков Е.В. и Горнакова Н.А. (кв. № 205) – не принимали.

Согласно сведениям протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске в форме заочного голосования от 09 сентября 2013 года (далее – Протокол общего заочного собрания от 09.09.2013 года), инициатором данного собрания являлась собственник квартиры № 74 Винокурова С.Н. и ООО УК «Наш дом».

При этом, в предоставленных в материалы дела бюллетенях голосования инициатором собрания указано лишь ООО УК «Наш дом» (том 1 л.д. 36-39, том 1 л.д. 128-том 4 л.д.165).

Имеющиеся в заполненных бюллетенях рукописные надписи «кв. 74 Винокурова С.Н.» и «кв. 74 Винокуров Е.Г.» с подписями, суд во внимание не принимает, поскольку изначально бюллетени выполнены в печатной (машинописном) виде, а указанные записи выполнены рукописно с размещением без какого-либо четкого соотношения с положениями и содержанием бюллетеней. Определить их действительное смысловое значение и целевое предназначение в бюллетенях не представляется возможным. Более того, как показала в суде свидетель Гелашвили Л.Л., она разносила бюллетени по квартирам и вручала их собственникам, данные бюллетени были в печатном виде и рукописных надписей не имели (том 5 л.д.21 об.-22). О том что бюллетени были в печатном виде и рукописных надписей не имели, показал и свидетель Толстопятков К.А. (том 5 л.д.21).

Отнести такие записи к графе бюллетеня «Инициатор собрания» суд также не видит оснований, т.к. это не согласуется со сведениями Протокола общего заочного собрания от 09.09.2013 года, где инициаторами указаны только Винокурова С.Н. и ООО УК «Наш дом». Кроме того, не представлено доказательств того, что Винокуров Е.Г. является собственником помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирска, и соответственно она не вправе быть инициатором общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

Таким образом, по сведениям бюллетеней инициатором собрания было только ООО УК «Наш дом».

Из положений ч.1 ст.45 ЖК РФ следует, что сроки проведения ежегодного общего собрания устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а в силу ч. 2 ст.45 ЖК РФ внеочередное общее собрание может быть созвано лишь по инициативе любого из собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, ООО УК «Наш дом», не являющееся собственником помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирска, не вправе было выступать инициатором проведения общего собрания собственников помещений в названном многоквартирном доме. В связи с этим, суд приходит к выводу, что имело место нарушение порядка организации проведения в период с 24 июня 2013 года по 30 августа 2013 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирска в форме заочного голосования.

Как указывалось выше, в соответствии с ч.4 ст.45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения

данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 4).

Судом установлено, что на момент проведения, как общего очного собрания 20.03.2013 года, так и заочного собрания с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года, результаты которого оформлены Протоколом общего заочного собрания от 09.09.2013 года, собственниками помещений многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в городе Новосибирске не принималось решение о способе сообщения собственникам помещений в данном доме о проведении общих собраний иным способом, чем указано в Жилищном кодексе РФ.

Способ извещения - путем размещения на информационных досках, расположенных на 1 этаже подъездов № 1, 2, 3, 4, 5 многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в городе Новосибирске - был принят внеочередным общим собранием собственников многоквартирного дома № 17 только по результатам общего собрания, проведенного в форме заочного голосования в период с 15.12.2013 года по 15.01.2014 года по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания от 20.06.2013 года (том 5 л.д. 31-32).

В связи с этим в силу требований выше приведенной ч.4 ст.45 ЖК РФ сообщение о проведении 20.03.2013 года общего очного и с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года общего заочного собраний собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в городе Новосибирске должно быть направлено заказным письмом либо вручено под роспись каждому из собственников в указанном многоквартирном доме.

Собственникам помещений многоквартирного дома № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске сообщения в письменной форме о проведении указанных общих собраний не были направлены ни одним из предусмотренных законом способов в установленный законом срок. Доказательств надлежащего извещения собственников о проведении данных общих собраний в материалах дела не имеется и ответчиком не представлено.

В материалах дела имеется информационное сообщение от 10.06.2013 г. о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске в форме заочного голосования (том 1 л.д.116-119) и датированный тем же числом Акт о размещении указанного информационного сообщения на информационных стендах на первых этажах подъездов вышеуказанного дома (том 1 л.д. 120). Данные документы подписаны Винокуровой С.Н., как инициатором собрания.

Факт непосредственного наличия информационного сообщения от 10.06.2013 г. не может быть признан доказательством фактического доведения его до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

Помимо упомянутого выше Акта от 10.06.2013 года, иных достаточных допустимых и относимых доказательств того, что информационное сообщение от 10.06.2013 г. о проведении Общего собрания действительно было размещено на информационных стендах или иным способом доведено до сведения собственников многоквартирного дома, суду не представлено.

Как указывают истцы, а также как показали свидетели Толстопятков К.А. (том 5 л.д.21) и Лажечникова Т.В. (том 5 л.д. 84), никаких сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме они летом 2013 года не видели. Показания данных свидетелей согласуются с объяснениями истцов и, по сути, не вступают в разногласие с письменными доказательствами. Какой-либо заинтересованности в исходе дела и оснований не доверять показаниям указанных свидетелей суд не усматривает, в связи с чем принимает их в качестве доказательства.

Показания свидетеля Гелашвили Л.Л. (том 5 л.д. 21 об.-22) о том, что она расклеивала в конце или середине июня 2013 года объявления в 5-ти подъездах дома на досках объявлений, противоречат сведениям Акта о размещении информационного сообщения о проведении общего собрания (том 1 л.д. 120), согласно которому сообщение о проведении общего собрания размещалось непосредственно Винокуровой С.Н.. Показания данного свидетеля и названного Акта по существу являются взаимоисключающими друг друга доказательствами. Кроме того, при установлении личности свидетеля Гелашвили Л.Л., последняя указала, что является диспетчером ООО УК «Наш дом». Соответственно она находится в должностном подчинении

ответчика, что дает основания полагать о наличии у нее косвенной заинтересованности в исходе дела и недостаточной объективности ее показаний.

По вышеприведенным причинам суд не может принять показания свидетеля Гелашвили Л.Л. в качестве достоверных и достаточных доказательств размещения сообщения о проведении с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года общего собрания в форме заочного голосования.

Показания свидетеля Авдеева Е.О. (том 5 л.д. 22 об.-23) о том, что в подъездах на досках объявлений имелась информация о том, что проводится голосование, суд также не может принять в качестве достоверного и достаточного доказательства извещения собственников помещений в многоквартирном доме о проведении с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года общего собрания в форме заочного голосования, поскольку данный свидетель указал о проведении двух собраний (летом и осенью 2013 года) в форме заочного голосования. Но, при этом, он не конкретизировал того, когда именно была размещена информация о проводившемся голосовании и к какому из двух собраний относилась такая информация. В связи с этим, показания данного свидетеля, по сути, не подтверждают и не опровергают каких-либо обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела, а соответственно они не несут в себе достаточной доказательственной силы.

Таким образом, оценивая в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 68 ГПК РФ объяснения сторон наряду с другими представленными в материалы дела доказательствами и оценивая сами доказательства в соответствии с положениями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу, что допустимых и относимых доказательств, достоверно подтверждающих предусмотренное законом заблаговременное уведомление собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в городе Новосибирске о проведении с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года заочного общего собрания с повесткой дня данного собрания, ответчиком суду также не представлено.

На основании вышеуказанного, суд приходит к выводу о том, что имели место существенные нарушения порядка извещения собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске о проведении в период с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года общего собрания в форме заочного голосования и фактически о проведении данного собрания собственники были извещены лишь при получении ими бюллетеней голосования, что противоречит ч.4 ст.45 ЖК РФ.

В силу требований ч.1 ст. 47 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого путем заочного голосования, могут быть приняты только по тем вопросам повестки дня, которые ранее были поставлены на голосование на несостоявшемся ввиду отсутствия кворума общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме.

При этом, суд полагает возможным согласиться с доводами стороны ответчика о том что с учетом специфики заочного голосования вопросы, приведенные в повестке и бюллетени заочного голосования, могут быть раздроблены на несколько вопросов и иметь более детальную и конкретизированную формулировку, нежели в повестке дня общего собрания проводимого путем совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае не будет противоречий требованиям ч. 1 ст. 47 ЖК РФ.

Судом установлено, что на повестке дня общего собрания, проводимого 20.03.2013 год путем совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске, были поставлены следующие вопросы:

1. Отчет УК за предыдущий 2012 год.
2. Выборы формы управления.
3. Утверждение нового договора управления с собственниками.
4. Утверждение бюджета на 2013 год.
5. Детская площадка.
6. Ограждение территории вокруг дома:
 - 6.1 ограждение забором;

- 6.2 охрана территории;
- 6.3 установка шлагбаума или раздвижных ворот.
- 7 Видеонаблюдение в холлах;
 - 7.1 Видеонаблюдение в лифтах.
- 8 Прямое заключение договоров собственников с поставщиками услуг (СИБЭКО, Горводоканал, Новосибирскэнерго).

Согласно представленным в материалы дела бюллетеням, при проведении с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года общего собрания в форме заочного голосования собственникам помещений в названном многоквартирном доме было предложено принять решения по следующим вопросам:

1. Утвердить отчет УК за 2012 год.
 - 1.1. Отчет о работе бухгалтерии УК «Наш дом».
 - 1.2. Отчет о работе технической службы УК «Наш дом» за 2012 год.
2. Заключение договора на 2013 г. с ООО «Наш дом» по содержанию общего имущества многоквартирного дома (МКД).
 - 2.1. Непосредственно каждым собственником помещений.
 - 2.2. По доверенности Советом МКД (председателем Совета МКД)
3. Утвердить на 2013год:
 - 3.1. Смету расходов по содержанию общего имущества на 2013 год.
 - 3.2. Текст договора Управления с собственниками в новой редакции (с учетом изменений жилищного законодательства).
 - 3.3. Расторгнуть договор на обслуживание РКЦ (расчетно-кассовым центром) расчетов по коммунальным услугам.
 - 3.4. Производить начисления за коммунальные услуги в бухгалтерии ООО УК «Наш дом».
4. Утвердить на 2013 год (с 01.01.2013 по 31.12.2013 года) следующие размеры сборов, платежей, тарифов, взносов и методов их начисления.
 - 4.1. Содержание, эксплуатацию общего имущества, территории в размере - по 18.47 руб.с 1к.м., принадлежащей собственнику общей площади помещения - ежемесячно.
 - 4.2. Вывоз и утилизацию ТБО в размере – 0,54 с 1 кв.м. общей площади помещения (договор с ООО «Мак-Транс») - ежемесячно.
 - 4.3. Обслуживание, ремонт лифтов – 1,68 руб. на 1 кв.м. общей площади помещения (договор с ООО «Сибирьлифтремонт») - ежемесячно.
 - 4.4. Потребление электроэнергии в квартирах и местах общего пользования дома - в размере действующих тарифов для населения, исходя из показаний э/счетчика квартир и общедомового счетчика с учетом потерь э/энергии в общедомовых электросетях.
 - 4.5. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, потребление тепловой энергии (отопление и нагрев горячей воды) по факту - согласно тарифов утвержденных Мэрией с учетом общедомовых приборов коммерческого учета и показаний квартирных счетчиков (на основании Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. №354). Горячее водоснабжение рассчитывается как холодная вода по показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учета.
 - 4.6. Расчет за э/энергию, тепловую энергию (отопление и нагрев горячей воды), холодную воду - показания общедомовых приборов учета минус показания индивидуальных приборов учета в квартирах и офисах, минус показания приборов учета воды, используемой на хоз. нужды (на кранах для технических и поливочных кранах будут установлены узлы учета) и сливах стояков (по расчетам), оставшуюся сумму делить на квартиры в которых не стоят индивидуальные приборы учета.
 - 4.7. Во избежание переплаты за общедомовые нужды по электроэнергии, в связи с передачей некорректных показаний квартирных электросчетчиков и не передачей показаний, поручить снятие показаний с квартирных электросчетчиков и передачу

- данных ЗАО «Новосибирскэнергосбыт» работникам УК «Наш дом», обязать собственников, поставивших перегородки на этаж, передать ключи от перегородок в УК для возможности снятия показаний.
- 4.8. Прочие платежи за обслуживание и эксплуатацию конструктивных частей МКД и содержание территории, выполняемые сторонними лицензионными, - согласно договоров подряда (договора хранятся в УК и доступны для изучения и контроля).
- 4.9. Внеплановые работы и мероприятия по улучшению состояния МКД согласовываются с Советом дома и включаются в план работ.
5. Мероприятия по улучшению и благоустройству территории МКД, выполняемые ООО УК «Наш дом» в 2013 году. Ограждение территории вокруг дома.
- 5.1. Организовать ограждение территории дома забором из металл.профиля с полимерным покрытием, Н-1,7 м с установкой калиток и организацией освещения по периметру с проведением сопутствующих строительных работ:
стоимость с 1 кв.м. - 35,05 руб. с квартиры - 1918,48 руб.
- 5.2. Организовать охрану территории вокруг дома № 17; установить пост охраны с выводом в нее видеонаблюдения – 120 750 руб., поручить заключение договора с целевым взносом на охрану в размере: 250 руб. ежемесячно в течение года, с каждого помещения, начиная с момента установки охраны и шлагбаума.:
- с кв.м. - 5,52 руб. с квартиры - 301,88 руб.
- 5.3. Организовать установку:
- шлагбаума - 2 шт. - BARRIER-500 со стрелой 5 метров (DoorHan) с квартиры - 166,43 руб.,
-с кв.м. - 3,04 руб.,
- пульт - 840 руб.
- 5.4. Организовать установку видеонаблюдения по периметру, в лифтах и в холлах (во избежание актов вандализма):
- с кв.м. - 14,66 руб.
- 802,59 руб. с квартиры
6. Заключить прямые договора всех собственников (законных владельцев муниципальной собственности) с поставщиками услуг (СИБЭКО, Горводоканал Новосибирскэнерго).
7. Провести благоустройство детских площадок, расположенных у дома, с привлечением собственника – детского сада «Тотошка» и также с привлечением средств собственников.
8. Определить направления хозяйственной деятельности УК «Наш дом» сверх работ по обеспечению содержания, технической эксплуатации жилого фонда и общего имущества МКД, в 2013 году:
- 8.1. Провести ремонт стен входных тамбуров в подъездах дома.
- 8.2. Обязать УК «Наш дом» в 2013 году - совместно с Администрацией Дзержинского района г. Новосибирска произвести работы по постановке на баланс собственникам сетей, находящихся за пределами домов - систем электроснабжения, отопления водопровода, водоотведения (ливневой канализации), канализации и не переданных на баланс.
- 8.3. В целях упорядочивания движения и парковки автомобилей на территории дома УК «Наш дом» заключить договор на выполнение проекта (с согласованием в ГИБДД) на установку знаков дорожного движения, обеспечивающих беспрепятственный проезд транспорта, спецтранспорта, в том числе пожарных машин и мусоровозов. После чего фиксировать все нарушения на фото и привлекать к штрафным санкциям через ГИБДД и участковых полиции.
- 8.4. Выполнить работы по благоустройству территории дома, ограждение газонов забором, приобрести уличные вазоны за счет средств собственников.
9. Поручить УК «Наш дом» и разрешить заключение договоров на установку рекламных и информационных конструкций с использованием общего имущества дома.

10. Запретить использование территории земельных участков дома № 17 по ул. А.Лежена г. Новосибирска и использовать как меры по обеспечению решения - штраф в размере 1000 руб.:

- для въезда и парковки автомобилей поврежденных и некомплектных, а также грузовых (во избежание превращения территории дома в площадку для их хранения и торговли автомобилями), обязав охрану исполнять данное решение собственников;
- для парковки автомобилей, принадлежащих иным лицам, не являющимся собственниками и членами их семей;
- при выгуле собак обязать хозяев убирать отходы за животными

11. Запретить курение в подъездах, местах общего пользования жилого дома № 17 по ул. А.Лежена

12. О выборе членов счетной комиссии: Слабко Е. - кв. 83, Немкина Л.А. - кв. 6

13. Запретить вынос крупногабаритных отходов (строительного мусора) и складирование его на этажах, в местах общего пользования, а также складирование возле подъездов, на нарушителей налагать штраф в размере 3000 рублей для оплаты труда по уборке и вывозу мусора;

- обязать лиц, делающих ремонт вывоз строительного мусора производить за свой счет.

14. Наделить председателя Совета МКД полномочиями по работе с УК на основании доверенности.

15. Предложения по составу совета МКД № 17 по ул. А.Лежена.

Толкование, сопоставление и детальный анализ приведенных выше вопросов, включенных в повестку дня очного собрания собственников помещений и бюллетени заочного голосования, позволяет сделать вывод о том, что действительно ряд вопросов по своему содержанию и смысловой нагрузке в обоих случаях были по существу идентичны, но в бюллетенях заочного голосования они были раздроблены и наиболее детализированы и конкретизированы. В то же время при заочном голосовании были поставлены также вопросы, которые нельзя соотнести с перечнем вопросов, включенных в повестку общего собрания собственников помещений от 20.03.2013 года, как, например, приведенные в бюллетенях голосования вопросы под п.п. 8.1-8.3, 9, 11, 13, 14, 15.

Таким образом, суд приходит к выводу, что повестка заочного собрания собственников помещений, проведенного с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года, не соответствовала повестке очного собрания собственников помещений от 20.03.2013 года, что является нарушением ч.1 ст.47 ЖК РФ.

Кроме того, судом установлено, что вопросы в повестке (том 1 л.д. 116-119) и в Протоколе общего заочного собрания от 09.09.2013 года, оформленного по результатам заочного голосования, содержат информацию, отличную от информации, содержащейся в бюллетенях для голосования.

Так, в бюллетенях для голосования п.5.1 имел следующее содержание: «Организация ограждения территории дома забором из металл.профиля с полимерным покрытием, Н-1,7 м., установка калиток и организация освещения по периметру с проведением сопутствующих строительных работ: стоимость с 1 кв.м. - 35,05 руб. с квартиры - 1918,48 руб.».

В повестке дня и в протоколе п. 5.1 выглядел следующим образом: «Организовать ограждение территории дома забором из металл.профиля с полимерным покрытием, Н-1,7 м: стоимость с 1 кв.м. - 35,05 руб. с квартиры - 1918,48 руб.. Установка калиток и организация освещения по периметру с проведением сопутствующих строительных работ: стоимость с 1 кв.м. - 13,43 руб. с квартиры - 735,32 руб.».

В бюллетенях для голосования п.5.4 имел следующее содержание: «Организация установки видеонаблюдения по периметру, в лифтах и в холлах (во избежание актов вандализма): с кв.м. - 14,66 руб. 802,59 руб. с квартиры».

В повестке дня и в протоколе п. 5.4 (в том числе в результатах голосования) выглядел следующим образом: «Организовать установку видеонаблюдения по периметру: с кв.м. -14,66 руб. 802,59 руб. с квартиры. В лифтах и в холлах (во избежание актов вандализма): 6,27 руб. с кв.м. 343,35 с квартиры».

В бюллетенях для голосования п.7 имел следующее содержание: «Провести благоустройство детских площадок, расположенных у дома, с привлечением собственника детского сада «Тотошка» и также с привлечением средств собственников».

В повестке дня и в протоколе п. 7 (в том числе в результатах голосования) выглядел следующим образом: «Провести благоустройство детских площадок, расположенных у дома, с привлечением средств собственников».

Более того, вопросы повестки дня (п.п. 5.1., 5.2., 5.3., 5.4.) в бюллетенях для голосования предполагали два варианта оплаты: с кв.метра и с квартиры, в зависимости от решения собственников. Из результатов голосования не понятно, какое решение из двух было принято.

Таким образом, установлено, что решения, принятые на заочном общем собрании и изложенные в Протоколе общего заочного собрания от 09.09.2013 года, не соответствующие решениям, которые были предложены в бюллетенях для голосования, что является нарушением порядка проведения и принятия решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Далее судом установлено, что по сведениям представленного в материалы дела Протокола общего заочного собрания от 09.09.2013 года (том 1 л.д. 103) в данном собрании приняли участие 202 собственника помещений, обладающие количеством голосов – 11 999,60 что составляет 51,82 % от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме №17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске, равного 23 156,4 голосов. Все бюллетени признаны действительными.

Ответчик в своих возражениях относительно исковых требований признает обстоятельство того, что при подведении итогов заочного голосования была допущена арифметическая ошибка и неверно определено общее количество собственников помещений в многоквартирном доме, а именно, что из подсчета общего количества голосов не были исключены голоса по помещениям в многоквартирном доме, право собственности на которые на период проведения заочного собрания (с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года) не было зарегистрировано в установленном законом порядке.

Суд находит верной приведенную позицию ответчика по подсчету общего количества голосов при определении кворума общего собрания собственников помещений, и полагает необходимым согласиться с ней в силу нижеследующего.

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

Согласно ч.1 ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

Согласно ст. 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Из буквального толкования приведенных норм права следует, что в случае, если многоквартирный дом является вновь созданным объектом недвижимости, то при подсчете кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме следует принимать только голоса тех лиц, право собственности которых зарегистрировано в установленном законом порядке. Площадь помещений, право собственности на которые, как и вновь созданные объекты недвижимости, ни за кем не зарегистрировано, не может приниматься в учет при определении кворума, так как последний определяется не из общей площади многоквартирного дома, а от общего числа голосов, которые принадлежат лишь лицам, уже зарегистрировавшим свое право собственности.

Из представленных в материалы дела доказательств усматривается, что право собственности на период проведения (с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года) заочного собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 17 по ул. Адриена Лежена в г.

Новосибирске не было зарегистрировано в установленном законом порядке на следующие квартиры:

- квартира №4 площадью 73,13 кв.м. (копия уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений);
- квартира №19 площадью 75,5 кв.м. (копия уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений);
- квартира №141 площадью 67,0 кв.м. (копия уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений);
- квартира №201 площадью 67,1 кв.м. (копия уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений);
- квартира №208 площадью 39,7 кв.м. (копия акта приема-передачи от 13.01.2012г., приложение №21).

Таким образом, принимая во внимание, что общая площадь приведенных квартир составляет 322,43 кв.м., в связи с этим общее количество голосов, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме, при подсчете кворума следует принимать в размере 22 833,97 кв.м. (23156,4 кв.м. – 322,43 кв.м.).

С учетом указанного, ответчик утверждает, что фактически в общем собрании в форме заочного голосования (с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года) приняли участие собственники, обладающие количеством голосов – 11 705,21, что составляет 51,26% от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме №17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске, равного 22 833,97 голоса.

В то же время, оценивая представленные в материалы дела бюллетени голосования (том 1 л.д.128 - том 4 л.д. 168), суд приходит к выводу о том, что не все бюллетени являются действительными. Так, суд полагает, что не могут быть приняты к подсчету и подлежат исключению следующие бюллетени голосования:

- по кв. № 2 (т. 1 л.д. 144-147), собственник квартиры Хизонец З.В. - исключению подлежат 38,4 кв.м., что соответствует 0,17 % голосов (38,4 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. не приложена доверенность на право участия в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня. Обстоятельство необходимости исключения из подсчета кворума бюллетеня голосования по данной квартире ответчик ООО УК «Наш Дом» признает в своих возражениях.

- по кв. № 15 (т. 1 л.д. 163-165), собственник Хиченко А.В. – исключению подлежат 72,2 кв.м., что соответствует 0,31 % голосов (72,2 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. отсутствует доверенность, предусматривающая полномочия на участие в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня.

Согласно положениям ч.ч.1 и 2 ст.48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п.п.4 и 5 ст.185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Из положения данной нормы права следует, что полномочие на участие в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня должно быть специально оговорено в доверенности.

В связи с указанным представленная в материалы дела доверенность от Хиченко А.В. на имя Шустровой И.Г. не может быть принята во внимание, т.к. она не предоставляет право

участия в общем собрании собственников многоквартирного с правом голосования по вопросам повестки дня, а уполномочивает Шустрову И.Г. на совершение иных действий.

- По кв. № 61 (т. 2 л.д. 10-13, 14). Из представленного свидетельства о регистрации прав следует, что Фартхутдинова И.О. является собственником $\frac{1}{2}$ доли. Согласно сведениям бюллетеня, она голосовала только за себя, поэтому при подсчете голосов может учитываться только 0,15 % голоса и исключению подлежат учтенные по данной квартире 0,15% (66,7 кв.м. 2 / 22833,97 кв.м. * 100).

- По кв. 74 (т. 2 л.д. 40-42), собственник Винокурова С.Н. – исключению подлежат 75, кв.м., что соответствует 0,33 % голосов (75,7 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. собственник лично не голосовала, а за нее, согласно сведениям бюллетеня, проголосовал Винокуров Е.Г., являющийся доверенным лицом на право участия в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня.

- По кв. 80 (т. 2 л.д. 48-50) – исключению подлежат 71,3 кв.м., что соответствует 0,31 % голосов (71,3 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. лицо, указанное в бюллетене голосования Тулигович С.М., на момент заочного собрания не являлся собственником указанной квартиры, что подтверждается свидетельством о регистрации права 04.12.2013 года. Обстоятельство необходимости исключения из подсчета кворума бюллетеня голосования по данной квартире ответчик ООО УК «Наш Дом» признает в своих возражениях.

- По кв. № 84 (том 2 л.д. 64-68), собственник Алашеева И.И. - исключению подлежат 38,4 кв.м., что соответствует 0,17 % голосов (38,4 кв.м./22833,97 кв.м. * 100). т.к. проголосовавшей за собственника Алашееву И.И. – Алашевой И.С. отсутствует доверенность предусматривающая полномочия на участие в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня. Представленные материалы дела доверенность не может быть принята судом во внимание по основаниям аналогичным, что и по кв. № 15, т.к. такая доверенность не предоставляет Алашеевой И.С. право на участие в общем собрании с правом голосования по вопросам повестки дня.

- По кв. № 166 (т. 2 л.д. 211-213), собственники Прищепов Владимир Михайлович, Прищепова Татьяна Николаевна, Прищепов Сергей Владимирович, каждому из которых принадлежит по $\frac{1}{3}$ доли в указанной квартире. Согласно сведениям бюллетеня, голосовала только Прищев С.В. за себя, поэтому при подсчете голосов может учитываться только 0,1 % голоса и исключению подлежат учтенные по данной квартире 0,2% (67,2 кв.м. / 3 / 22833,97 кв.м. * 100). Обстоятельство необходимости исключения 0,2% голосов из подсчета кворума ответчик ООО УК «Наш Дом» признает в своих возражениях.

- По кв. 185 (т. 2 л.д. 238-240). Антонова Е.В. является собственником $\frac{82}{100}$ долей в праве собственности на указанную квартиру, поэтому при подсчете голосов следует учитывать только 0,3 % голоса и исключению подлежат учтенные по данной квартире 0,07% (0,37 % * 82 / 100). Обстоятельство необходимости исключения 0,07% голосов из подсчета кворума ответчик ООО УК «Наш Дом» признает в своих возражениях.

- По кв. № 208 (т. 3 л.д. 25-27) - исключению подлежат 39,7 кв.м., что соответствует 0,17 % голосов (39,7 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. лицо, указанное в бюллетене голосования Митюшов В.В., не являлся собственником данной квартиры, а право собственности на Тюнин В.Т. было зарегистрировано 27.09.2013 года, т.е. после проведения заочного собрания. Обстоятельство необходимости исключения из подсчета кворума бюллетеня голосования по данной квартире ответчик ООО УК «Наш Дом» признает в своих возражениях.

- По кв. № 210 (том 3 л.д. 34), собственник Неминов С.В. – исключению подлежат 85,2 кв.м., что соответствует 0,37 % голосов (85,2 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. у проголосовавшей за собственника Неминова С.В. – Ниминовой Н.Д. отсутствует доверенность предусматривающая полномочия на участие в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня. Доказательств, что указанная квартира является общей совместной собственностью супругов, не имеется. При этом, несмотря на то, что указанные лица являются супругами, в данном случае в силу требований ч.2 ст.48 ЖК РФ необходимо наличие соответствующей доверенности на участие

общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня. Ссылка ответчика на семейное законодательство является несостоятельной.

- По кв. № 251 (том 3 л.д. 87-89), собственник Гридасова Г.В. – исключению подлежат 66,6 кв.м., что соответствует 0,29 % голосов (66,6 кв.м./22833,97 кв.м. * 100). Основания к исключению данных голосов аналогичны, что и по кв. 210, т.к. у проголосовавшей за собственника Гридасова Г.В. – Гридасовой Н.Г. отсутствует доверенность, предусматривающая полномочия на участие в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня.

- По кв. № 314 (том 3 л.д. 225-227), собственник Перфильева Ю.А. – исключению подлежат 38,6 кв.м., что соответствует 0,29 % голосов (38,6 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. у проголосовавшего за собственника Перфильеву Ю.А. – Перфильев А.А. отсутствует доверенность, предусматривающая полномочия на участие в общем собрании собственников многоквартирного дома с правом голосования по вопросам повестки дня. Обстоятельство необходимости исключения из подсчета кворума бюллетеня голосования по данной квартире ответчик ООО УК «Наш Дом» признает в своих возражениях.

- По кв. № 370 (т. 4 л.д. 112-114), собственник Флусова Н.В. – исключению подлежат 86 кв.м., что соответствует 0,38 % голосов (86 кв.м./22833,97 кв.м. * 100), т.к. не представлена доверенность на имя Кашеева Андрея Владимировича с правом голосования по вопросам повестки дня на общем собрании. Доводы ответчика о том, что следует исходить из добросовестности лиц, суд не может принять во внимание, поскольку при отсутствии доверенности не представляется возможным проверить полномочия доверенного лица.

Из указанного следует, что ответчик ООО УК «Наш Дом» признает необходимость исключения (частичного исключения) из подсчета кворума голосов собственников квартир № 2, 80, 166, 185, 208, 314.

Доводы ответчика ООО УК «Наш Дом», изложенные в возражениях, в части его несогласия с исключением бюллетеней по квартирам № 15, 61, 74, 84, 210, 251, 307, суд, с учетом приведенной выше оценки, находит несостоятельными и основанными на неверном толковании закона.

Таким образом, суд приходит к выводу, что исключению подлежат 3,21 % голоса: 0,17 % + 0,31 % + 0,15 % + 0,33 % + 0,17 % + 0,2 % + 0,07 % + 0,17 % + 0,37 % + 0,29 % + 0,29 % + 0,38 % = 3,21 %.

Принимая во внимание, что согласно сведениям ответчика в голосовании приняло участие 51,26% от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме №17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске, равного 22 833,97 голоса, то при исключении вышеуказанного количества голосов - 3,21 %, следует, что при проведении (с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года) заочного общего собрания собственников помещений отсутствовал требуемый в силу ч.3 ст. 45 ЖК РФ кворум, т.к. количество голосов составляло 48,05 %, что менее 50%.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме №17 по ул. Адриена Лежена в г. Новосибирске, проведенное с 24.06.2013 года по 30.08.2013 года в форме заочного голосования, являлось не правомочным ввиду отсутствия предусмотренного законом кворума.

Кроме того, в силу требований ч.3 ст.47 ЖК РФ в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: 1) сведения о лице, участвующем в голосовании; 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался» (ч. 3).

Судом установлено, что представленные в материалы дела бюллетени не соответствовали приведенным требованиям закона, в частности в бюллетенях отсутствовала по каждому вопросу повестки дня формулировка решения «воздержался», что говорит об ограничении права собственников помещений в многоквартирном доме на выбор предусмотренного законом варианта решения по поставленному на голосование вопросу.

Также в нарушение указанной нормы права, практически во всех бюллетенях заочного голосования, представленных ответчиком, отсутствуют сведения о площадях жилых помещений и о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме. Данное обстоятельство также не позволяет достоверно установить наличие/отсутствие кворума при проведении оспариваемого собрания собственников помещений.

Кроме того, судом находит установленным, что при подсчете голосов и подведении итогов голосования также были допущены нарушения.

Так, результаты голосования датированы 09.09.2013 года. Акт об отказе счетной комиссии произвести подсчет голосов собственников и подписать результаты заочного голосования датирован 10.09.2013 года, т.е. уже после осуществления фактического подсчета.

Допрошенный в судебном заседании свидетель Толстопятов К.А. пояснил, что подсчет результатов не осуществлялся, результаты голосования подписал по просьбе ООО «УК «Наш дом».

Подписавшие акт от 10.09.2013 года и результаты голосования от 09.09.2013 года собственники помещений Дыйкамбаев (кв. № 29), Лажечникова (кв. № 103), Воробьева (кв. № 111) в судебном заседании также пояснили, что подсчет голосов ими не производился, они просто подписали данные документы.

Таким образом, суд приходит к выводу, что ответчиком не представлено допустимых и относимых доказательств законности отстранения от подсчета голосов членов счетной комиссии, а также не представлено доказательств того, кем и каким образом осуществлялся подсчет голосов.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что выше установленные нарушения, допущенные ответчиками при созыве и проведении собрания, являются существенными и наряду с отсутствием кворума такого собрания влекут за собой признание собрания несостоявшимся, а принятые на нем решения - недействительными.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

Р Е Ш Е Н И Е:

Иск Трошановой Ирины Владимировны, Власова Алексея Сергеевича, Горнакова Евгения Владимировича, Горнаковой Натальи Александровны, Городиловой Натальи Владимировны, Горшенина Владислава Валерьевича, Деккер Татьяны Викторовны, Катрук Оксаны Геннадьевны, Круглякова Владимира Арсентьевича, Малышевой Марины Сергеевны, Немкиной Людмилы Анатольевны, Слабко Елены Анатольевны, Фотиной Анны Юрьевны, Хабаровой Олеси Викторовны к ООО Управляющая компания «Наш Дом», Винокуровой Светлане Николаевне о признании недействительными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома - удовлетворить.

Признать недействительными оформленные протоколом от 09 сентября 2013 года решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 17 по ул. Андриена Лежена г. Новосибирска от 09 сентября 2013 года, проведенного в форме заочного голосования в период с 24 июня 2013 года по 30 августа 2013 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд через Дзержинский районный суд г. Новосибирска в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья-подпись.

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-470/14 Дзержинского районного суда г. Новосибирска.

Копия верна: Судья-

Секретарь-



