

**Р Е Ш Е Н И Е  
И М Е Н Е М Р О С С И Й С К О Й Ф Е Д Е Р А Ц И И**

30 ноября 2016 года

г. Сергиев Посад, МО

Сергиево-Посадский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Сергеевой Л.В., при секретаре Аргуновой Е.А.. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шестакова Романа Сергеевича, Бучикова Николая Николаевича к Сапегину Сергею Георгиевичу, Смирнову Вадиму Валерьевичу, МУП «Универсал» о признании недействительными доверенностей, о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,

**УСТАНОВИЛ:**

Шестаков Р.С. является собственником 1/3 доли жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, Сергиев Посад 7, ул.Молодежная, д. 8 В кв. 93 ( л.д.6 том 1).

Бучиков Н.Н. является собственником 1/4 доли жилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, Сергиев Посад 7, ул.Молодежная, д. 8 В кв. 112 ( л.д.7 том 1).

Решением от 29.12.2015 года внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: Сергиев Посад 7 ул.Молодежная, д. 8 В, проведенного в форме очно-заочного голосования, по инициативе Сапегина С.Г., собственника квартиры № 40, оформленного протоколом от 08.01.2016 года расторгнут договор с управляющей компанией ОАО «Славянка», выбран совет многоквартирного дома, выбран способ управления многоквартирным домом – управляющей организацией МУП «Универсал», заключен договор с МУП «Универсал» на управление МКД.

Полагая, что указанное внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является недействительным в связи с нарушением процедуры подготовки и проведения общего внеочередного собрания, отсутствием кворума на собрании, Шестаков Роман Сергеевич, Бучиков Николай Николаевич обратились в суд с иском к Сапегину Сергею Георгиевичу, Смирнову Вадиму Валерьевичу, МУП «Универсал» о признании недействительными доверенностей, о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В судебном заседании истец Шестаков Р.С., Бучиков Н.Н., его представитель по доверенности Искаакбеков А.М. исковые требования уточнили, уточненные требования поддержали и пояснили, что истцы принимали участие в проведении оспариваемого собрания, голосовали «против» по всем пунктам повесткам дня, поскольку при проведении внеочередного общего собрания кворум отсутствовал. В обоснование указанных доводов пояснили, что при определении кворума ответчиками неверно была определена общая площадь многоквартирного жилого дома составляющая 7 876,2 кв.м., тогда как согласно данных опубликованных на сайте «Реформа ЖКХ» общая площадь жилого дома составила 11 393 кв.м., что соответствует и данным, указанным в акте-приема передачи жилого дома от 01.02.2016 года. Количество собственников помещений многоквартирного дома, принимавших участие в голосовании, определено с учетом 26 доверенностей. Пояснили, что в соответствии со ст. 48 ГК РФ голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться через представителя обладающего надлежащим образом оформленной доверенностью. Представленные доверенности от имени Саламатова С.С., Ивановых В.П., П.Ю., Аграфоновой Л.И., Ткаченко В.М., Гомзиных Т.В., А.А., Велесик Л.И., Курносовой Р.П., Гусейновых Н.В., А.Р., Коломиец Н.В. В.Н., Винокурова Г.Н., Фурник М.А., Ефимова В.В., Зарубина А.Л., А.С., Т.В., Иващенко Е.О., Авраменко И.В., Нагорновой Е.С., Скворцовой Ю.С., Сильченко Н.Е., Пашковского А.А., Латун В.Е., составляющие 10,2 % голосов, подлежат признанию недействительными, поскольку были удостоверены МУП «Универсал», не имеющем права на их удостоверение. В связи с чем, поддержали требования, предъявленные к МУП «Универсал» о признании недействительными 26 доверенностей.

Полагали, что исходя из листа регистрации, в котором отсутствовал представитель Минобороны РФ, на собрании присутствовало собственников помещений, обладающих 46,9 % голосов. Также обращали внимание суда на то, что, исходя из буквального толкования протокола от 08.01.2016 года, количество голосов Минобороны РФ не было учтено, поскольку по всем вопросам повестки дня принимало участие 596,51 голос, а не более, как утверждает представитель ответчика МУП «Универсал».

Далее указывали, что инициатором проведения собрания был нарушен порядок его проведения, выражавшийся в не указании в уведомлении срока до которого возможна передача решений собственником помещений.

Просили суд признать недействительным решение общего собрания многоквартирного дома от 29.12.2015 года, оформленное протоколом от 08.01.2016 года.

Ответчик Сапегин С.Г., представитель ответчика Смирнова В.В. по доверенности Аверкин С.С., представитель МУП «Универсал» по доверенности Фролов О.А., Рвачева Т.А. против удовлетворения заявленных требований возражали. Пояснили, что в соответствии с требованиями п.4 ст. 45 ЖК РФ

все собственники жилого дома, не позднее 10 дней до начала собрания, были извещены о проведении такого собрания посредством личного вручения уведомлений, направления уведомлений Почтой России, размещений уведомлений на фасадах жилого дома. В последующем принятное решение также было размещено на фасаде жилого дома. Наставали на том, что кворум при проведении собрания имел место быть. Пояснили, что действительно при подготовке протокола внеочередного общего собрания была допущена техническая ошибка, выражавшаяся в том, что количество голосов, принадлежащих Министерству обороны РФ, составляющих 304,5 голосов, не были включены в протокол. Каких либо документов, подтверждающих общую площадь жилого дома, указанную в протоколе общего собрания от 08.01.2016 года, представить не могли, пояснили, что общая площадь жилого дома, составляющая 7 876,2 кв.м. была рассчитана арифметическим способом из данных представленных Управлением Росреестра по Московской области (выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество), однако, даже если исходить из общей площади жилого дома, указанной на сайте «Реформа ЖКХ», в акте приема-передачи и составляющей 11 393 кв.м., с учетом голосов Министерства обороны РФ, кворум имеет место быть. Оспаривая расчеты произведенные истцами, указывали на их необоснованность, поскольку при подсчете кворума на очно-заочном собрании необходимо суммировать количество голосов, как на очной части так и на заочной. Пояснили, что поскольку внеочередное общее собрание проводилось в очно-заочной форме, то определять окончательную дату передачи собственниками помещений своих решений не требовалось.

В последующем ответчик Сапегин С.Г. в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом. Суд, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие не явившегося ответчика Сапегина С.Г.

Представители МУП «Универсал» по доверенности Фролов О.А., Рвачева Т.А. пояснили, что доверенности на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома были удостоверены уже после проведения собрания, в рамках рассмотрения дела в суде. На дату проведения собрания доверенности удостоверены не были, однако данный факт не является доказательством отсутствия волеизъявления граждан на участие в голосовании посредством представителя. Кроме того, возражая против удовлетворения заявленных требований, указывали на отсутствие нарушения прав истцов, на их невозможность повлиять на решение общего собрания, на злоупотребление правами. Просили суд в удовлетворении иска отказать.

Представитель третьего лица ГЖИ по Московской области в судебное заседание не явился, представлено заявление о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель третьего лица Министерства обороны РФ в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, суд, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие не явившегося третьего лица.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения заявленных требований.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу закона общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством: очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование); заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 настоящего Кодекса); очно-заочного голосования (ст. 44.1 ЖК РФ).

В соответствии с п.3 ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из ч.4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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.

В соответствии с ч.5 ст. 45 ЖК РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное

голосование); дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В уведомлениях о проведении общего собрания 29.12.2015 года указано 2 инициатора: Сапегин С.Г., Смирнов В.В., тогда как в протоколе от 08.01.2016 года в качестве инициатора указан только Сапегин С.Г., в уведомление указана форма проведения собрания – очно-заочная, место и время проведения данного собрания: 29.12.2015 года в 20.00 час. ГДО микрорайона Ферма, указана повестка дня и место, где можно ознакомиться с информацией. ( л.д.1 том 2). В указанном уведомлении не содержится сведений о возможности передачи решений собственников в установленный срок в какое либо место.

В судебном заседании представитель ответчика МУП «Универсал» по доверенности Фролов О.А. пояснял, что установление данного срока не является обязательным, поскольку собрание проводилось в форме очно-заочного голосования. Заочная часть собрания проводилась опросным путем и непосредственным поквартирным обходом собственников, которые по каким-либо причинам не смогли принять участие в очной части собрания, поэтому, для максимального комфорта людей и упрощения процедуры сбора бланков решения собственников заполнялись по месту их жительства. Для тех, кто хотел сдать свои решения позже, были установлены место и дата окончания сбора решений инициаторами собрания, которые доводились до собственников лично и посредством уведомления. ( л.д.103 том 2). Одновременно с этим, по состоянию на октябрь 2016 года, суду представлено уведомление, из которого усматривается, что внеочередное общее собрание в форме очно-заочного голосования, состоявшееся 29.12.2015 года постановило перейти к заочному голосованию опросным путем. Свои решения собственники жилых помещений могут сдавать до 08.01.2016 года в квартиру № 40 дома 8В по ул.Молодежной либо в квартиру № 104 ( л.д.114 том 2).

Суду представлены реестры ознакомления с уведомлениями о проведении собрания под роспись, из которого усматривается факт извещения собственником жилого дома 8 В по ул.Молодежная о проведении собрания в форме очно-заочного голосования 29.12.2015 года ( л.д.2,3,5,6,8,9 том 2), уведомления с описью вложений, направлены в адрес командиров в/ч 14258, в/ч 31600 ( л.д.11,15 том 2) ФГКУ «СТУИО» ( л.д.13 том 2), ДЖО МО РФ ( л.д.17 том 2), Министерство обороны РФ ( л.д.19 том 2), ОАО «Славянка» ( л.д.21 том 2).

Решение, принятые общим собранием собственников помещений, а также итоги голосования доведены до сведения собственников помещений в установленном законом порядке ( л.д.27-42 том 2).

Оценивая в совокупности представленные доказательства, суд приходит к выводу, что инициаторами проведения общего собрания были соблюдены положения ст. ч. 5 ст. 45, ч. 3 ст. 46 ЖК РФ. Однако, поскольку в нарушение положений ч.3 ст. 47 ЖК РФ в уведомлении о дате проведения внеочередного общего собрания, которое было вручено собственникам и направлено посредством Почты России иным заинтересованным лицам, отсутствует иной период передачи решений собственников и место их передачи, суд приходит к выводу, что все решения собственников по существу повестки дня должны быть сданы инициаторам 29.12.2015 года. Изготовление иных уведомлений, уже в ходе проведения внеочередного общего собрания, и личного уведомления собственников, желающих позже ( не в день голосования) сдать решения, нормы ЖК РФ не предусматривают.

В соответствии с п.1 ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданского-правового сообщества.

В соответствии с ч.3 ст. 45 ЖК РФ следует, что 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.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует на основании 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 пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. ч. 1, 3 ст. 48 ЖК РФ).

В силу ч. ч. 1, 2 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Судом были проведены доводы сторон о наличии либо отсутствии кворума при проведении оспариваемого собрания.

Из акта приема-передачи многоквартирного дома от 01.02.2016 года усматривается, что площадь многоквартирного дома 8 В с лоджиями, балконами, шкафами составляет 11 393 кв.м., аналогичная площадь указана на Интернет сайте «Реформа ЖКХ». В нарушение положений ст. 56 ГПК РФ, ответчиками не были представлены суду доказательства, свидетельствующие о том, что общая площадь жилого дома составляет 7 876,2 кв.м. Дополнительное соглашение к договору теплоснабжения не является допустимым и относимым доказательством, подтверждающим общую площадь жилого дома.

Принимая площадь жилых помещений собственников многоквартирного дома, принявших участие в голосовании равной 5 478,1 кв.м., что не оспаривалось в судебном заседании истцами, суд приходит к выводу о необходимости исключения из указанной площади 783,42 кв.м. принадлежащих следующим собственникам:

- Саламатова С.С. (квартира 7, площадью 39,7 кв.м.)
- Иванова В.П. (квартира 16, ¼ доля в праве площадью 22,875 кв.м.)
- Иванова П.Ю. (квартира 16, ¼ доля в праве площадью 22,875 кв.м.)
- Аграфоновой Л.И. (квартира 22, ½ доля площадью 19,95 кв.м.)
- Ткаченко В.М. (квартира 41, 1/3 доля в праве, площадью 19,7 кв.м.)
- Гомзиной Т.В. (квартира 45, 1/3 доля, площадь 24,5 кв.м.)
- Гомзина А.А. (квартира 45, 1/3 доля, площадь 24,5 кв.м.)
- Велесик Л.И. (квартира 47, площадь 57,7 кв.м.)
- Курновой Р.П. (квартира 50, площадью 57,9 кв.м.)
- Гусейновой Н.В. (квартира 51 доля в праве 1/2, площадью 28,85 кв.м.)
- Гусейнова А.Ф. (квартира 51 доля в праве 1/2, площадью 28,85 кв.м.)
- Коломиец Н.В. (квартира 51 доля в праве 1/3, площадью 24,9 кв.м.)
- Коломиец В.Н. (квартира 51 доля в праве 1/3, площадью 24,9 кв.м.)
- Винокурова Г.Н. (квартира 53, площадью 24,5 кв.м.)
- Фурник М.А. (квартира 55, доля в праве 1/3, площадью 19,2 кв.м.)
- Ефимова В.А. (квартира 57, доля в праве 1/4, площадь 18,4 кв.м.)
- Зарубина А.Л. (квартира 64, доля в праве ¼ площадь 18,7 кв.м.)
- Зарубина А.С. (квартира 64, доля в праве ¼ площадь 18,7 кв.м.)
- Иващенко Е.В. (квартира 73, доля в праве 1/3, площадь 24,5 кв.м.)
- Авраченко И.В. (квартира 74, площадью 58,1 кв.м.)
- Нагорнова Е.С. (квартира 75, доля в праве 1/3, площадью 19,3 кв.м.)
- Скворцова Ю.С. (квартира 75, доля в праве 1/3, площадью 19,3 кв.м.)
- Сильченкова Н.В. (квартира 76, доля в праве 1/4, площадью 18,625 кв.м.)
- Пашковский А.А. (квартира 101, площадью 73,2 кв.м.)
- Латун В.Е. (квартира 120, площадь 73,7).

Указанные выше собственники жилых помещений осуществляли свои полномочия через представителей, оформив доверенности.

Судом установлено, подтверждается представленными материалами КУСП, не оспаривается представителями ответчиков, что на дату голосования доверенности в нарушение положений ст. 48 ЖК РФ удостоверены не были.

Как следует из пояснений представителя МУП «Универсал» по доверенности Фролова А.О., указанные доверенности были удостоверены после истребования их судом, что согласуется с документами, как представленными правоохранительными органами, так и ГЖИ.

Поскольку на дату проведения внеочередного общего собрания МУП «Универсал» не удостоверял указанные выше доверенности, то оснований для признания МУП «Универсал» надлежащим ответчиком к требованиям о признании недействительными доверенностей, суд не находит.

По смыслу п. 1 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со ст. ст. 167, 177, 153, 154 Гражданского Кодекса Российской Федерации выдача одним лицом другому доверенности для представительства перед третьими лицами по своей юридической природе является односторонней сделкой, которая может быть признана судом недействительной по

заявлению заинтересованного лица по основаниям, предусмотренным положениями ст. ст. 168 - 179 ГК РФ.

Поскольку требования о признании доверенностей недействительными заявлены к ненадлежащему ответчику, суд не находит оснований для их удовлетворения. Однако, данные обстоятельства, сами по себе не влияют на выводы суда не необходимости исключения голосов 26 собственников квартир в связи с ненадлежащим удостоверением доверенностей.

Кроме того, решение собственника жилого помещения № 67 Клепова А.Ф. датированное 03.01.2016 года подлежит исключение из кворума, поскольку подано после 29.12.2015 года, собственник не проголосовал ни по одному из вопросов повестки дня ( л.д.139-140), площадь жилого помещения 57,6 кв.м. При этом в материалах КУСП имеется решение Клепова А.Ф. датированное 01.02.2016 года, с голосованием по повесткам дня.

Таким образом, кворум, рассчитанный по формуле: 4637,4 (общая сумма площадей жилых помещений, принявших участие в голосовании: 5 478,1 по протоколу – 783,1 по доверенностям – 57,6) \*100% : 11 393 кв.м. (общая площадь жилых помещений дома) составит 40,7 %, в связи с чем оснований для признания правомочности общего собрания не было.

При этом, поскольку суд пришел к выводу о необходимости сдачи всех решений инициаторам собрания 29.12.2015 года, решение собственника Министерства обороны РФ, обладающего 304,5 голосами ( или 2 398,1 кв.м), подписанное 03.01.2016 года, т.е. после возможной передачи такого решения инициаторам собрания, не может принимать участие в голосовании.

Данный вывод суда согласуется с представленным протоколом внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома от 08.01.2016 года, в котором не были учтены голоса Министерства обороны РФ ни в одном голосовании по вопросам повестки дня, с листом регистрации, из которого также усматривается отсутствие на очной части собрания представителя Министерства обороны. В связи с чем, доводы ответчиков о наличии технической ошибки в протоколе от 08.01.2016 года суд расценивает как защитную версию, направленную на увеличение количества голосов участвующих в собрании.

В соответствии со ст. 181.5 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований истцов о признании решения внеочередного общего собрания собственником многоквартирного жилого дома от 29.12.2015 года, оформленное протоколом от 08.01.2016 года.

Поскольку существенного нарушения порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания судом не установлено, то сам по себе факт наличия решения общего собрания от 22.11.2016 года о заключении договора управления с МУП «Универсал» на 5 лет правового значения по делу, в силу п.2 ст. 181.4 ГК РФ не имеет.

Руководствуясь ст.20.44-46 ЖК РФ, ст. 181.1-181.5 ГК РФ, ст. 56, 194-199 ГПК РФ, суд решил:

Исковые требования Шестакова Романа Сергеевича, Бучикова Николая Николаевича к Сапегину Сергею Георгиевичу, Смирнову Вадиму Валерьевичу, МУП «Универсал» о признании недействительными доверенностей, о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома удовлетворить частично.

Признать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 8 В по ул.Молодежная, Сергиев Посад, проведенного в форме очно-заочного голосования 29.12.2015 года, оформленного протоколом от 08.01.2016 года ничтожным.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд, в течение одного месяца со дня изготовления его в окончательной форме через Сергиево-Посадский городской суд Московской области.

Судья

подпись

Л.В. Сергеева

Решение в окончательном виде изготовлено 08.12.2016 года

Судья

подпись

Л.В. Сергеева



Сергиево-Посадский  
городской суд  
пронумеровано и скреплено  
печатью  
Подпись

«КОПИЯ ВЕРНА»

подпись судьи \_\_\_\_\_  
Секретарь Сергиево-Посадского городского суда  
Московской области

10.10.2016 г. *[Signature]* (ФИО)

