

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 марта 2024 года Пресненский районный суд адрес в составе председательствующего федерального судьи Каржавиной Н.С., при секретаре Элмирзаевой И.М., рассмотрев в закрытом судебном заседании гражданское дело № 02-141/2024 по иску Аверьяновой М.О., Акдерли А.М., Акопова В.Б., Акопян И.Х., Амбарцумовой Э.М., Багирова Р.З., Бакуридзе Н.А., Барановской Н.Н., Белова А.С., Беловой Н.А., Бенто Де Невес К.А.Р., Блиновой Е.Я., Богданова Р.Р., Бойко А.В., Болигар А.В., Бочков А.А., Бровко Л.Н., Букатиной Г.Ю., Букатиной Е.Г., Буланович Д.В., Бурдоновой М.П., Бурлай Д.А., Бухаровой Н.И., Бычкова С.В., Вавилова А.Е., Вавиловой М.И., Василевской Р.В., Витоженц А.Г., Вишнякова М.М., Волкова А.В., Волковой Ю.Ю., Гареевой Х.М., Геймановой А.А., Генчол Э., Гершович О.О., Гладышева А.В., Глазунова А.Ю., Гончарова А.С., Горбачевой В.Г., Горбунова В.В., Городовой О.М., Горянской О.М., Гривиной Н.В., Губень И.Н., Гузовой М.А., Давыдовой Е.В., Давыдовой О.В., Данилова Д.В., Даниловой Е.И., Демидова А.М., Демченко А.А., Дзюбайло Э., Диасамидзе В.В., Долгополова С.В., Долгополовой Н.А., Домрачевой Л.В., Доронина Д.В., Драпеза К.С., Дручук Д.Г., Евдокова В.И., Егорова А.С., Егошиной М.А., Ельцова Д.Н., Елясова К.С., Ерофеевой Е.Ю., Ертышонкова С.Ю., Ефремова В.Н., Железновой И.В., Жирютина С.В., Завьяловой Н.А., Зипуха И.В., Иванова А.В., Ивановой О.В., Иванцова Ю.Л., Ивасишина П.Л., Ивлева А.В., Ивлевой М.А., Ивонина М.В., Игнатьева А.А., Карзыкина И.А., Карзыкиной Е.А., Карпова Д.В., Касиловой А.С., Кацура А.В., Кешишева А.Г., Кириченко Н.В., Клишина В.А., Клишиной П.В., Ковалева И.В., Колесниковой Е.П., Колесниковой Т.В., Конвего К.В., Кондратовой А.И., Коренчука А.В., Коренчука В.Л., Королькова К.Г., Корсунова А.В., Корсуновой Т.К., Корякиной В.Я., Костиной О.А., Кочерженко Н.Н., Кочкина А.А., Крутика Д.А., Кузина А.В., Кузнецовой И.А., Кузнецовой С.В., Кулиш Е.Л., Куриловой Е.В., Лаптевой Н.А., Лариной А.А., Лещева Е.А., Лозинского В.И., Локтионовой В.А., Лузгиной В.В., Лукоянова Н.В., Ляшенко В.В., Маликова М.А., Мануйлова К.Г., Манухиной А.В., Матвеева Ю.А., Матвеевко А.А., Метельковой М.Ю., Митеровой Ю.В., Михайловой Ю.О., Михеевой М.В., Монаховой Н.В., Монаховой И.С., Морозова Ю.Г., Морозовой Т.А., Муравской Н.А., Мурованной И.А., Нагпал А.И., Небесной Н.В., Немировского С.В., Никулиной И.В., Никулова А.Е., Но В.С., Новиковой А.Б., Новиковой И.А., Норматовой Л.Т., Овчинниковой Е.А., Овчинниковой Н.Н., Олейник Ф.Д., Олейникова О.А., Ореховской Е.Ю., Орлянского А.Н., Осипова В.Н., Осиповой З.Л., Осколковой М.Л., Осколковой

М.Л., Островской О.В., Павлик А.Г., Павловой А.Б., Паевской В.А., Паневежской Е.В., Паршикова А.Г., Паршиковой Л.Ю., Подобедова А.Ю., Поздеевой О.В., Поляцкиной А.Д., Пономарева А.В., Попова В.А., Попова Д.А., Поповой Н.Г., Порывай Д.В., Прищеп С.В., Прониной С.С., Пыресевай Ю.К., Ремиш Я.Р., Родыгина А.А., Рощупкина А.Г., Рудневой Е.В., Рудых И.Н., Румянцевой Е.А., Русак Д.М., Рыжовой М.В., Сабачевой А.К., Сабирова А.Б., Савинцева О.Н., Сальникова В.В., Самодурова В.А., Сароян С.Ф., Сасовой Ю.В., Саулина М.П., Сахарова К.Л., Сачковского А.А., Сбитнева Д.С., Светушковой С.Н., Северной В.А., Селезневой В.В., Семеновой Е.А., Сеничевой С.Ю., Серова А., Сидоренко А.С., Син И.Е., Скаржинского А.А., Смирнова А.П., Смирновой Т.М., Снопова Р.А., Сноповой А.А., Соломеин О.В., Сорочинского И.Ю., Сохряковой О.И., Спасова Я.Ф., Судакова В.О., Тетериной Е.И., Тимофеевой А.П., Титова К.Л., Ткачук Н.В., Толмаковой О.А., Травкина О.И., Трефилова Д.А., Устиновой В.В., Уханова А.С., Фахрутдиновой И.А., Федориной Е.А., Филатова А.В., Худяковой С.В., Цейтлиной М.Ю., Цепурко М.В., Цявук А.В., Черкес О.Н., Черникова Н.Н., Черниковой Н.Н., Черниковой О.Ю., Шашкова Э.Э., Шелегова К.Ю., Шимановской Е.Н., Шихкеримовой Р.Б., Шкитина А.А., Шульгиной О.В., Щербакова И.Д., Щербаковой О.А., Щербина А.А., Щербиной Е.С., Щербиной О.Ю., Щипатовой О.А., Юрченко Н.Н., Якушкиной Ю.И., Ястребова В.В., ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда» Управления делами Президента Российской Федерации (ИНН 7710014931) к ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ» о признании недействительными решений, принятых на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, признании незаключенным договора,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к ответчику о признании недействительными решений внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: адрес, оформленных Протоколом № 02 от 19.12.2022 года, и признании не заключенным договора управления многоквартирным домом с ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ».

В обоснование требований истцы указали, что являются собственниками жилых и нежилых помещений в указанном многоквартирном доме, самого собрания как такового не было, истцы и иные собственники не принимали участия в указанном общем собрании, считают, что была нарушена процедура созыва, подготовки и проведения собрания, решения приняты в отсутствие кворума, оспариваемыми решениями нарушено их право на свободный выбор способа управления многоквартирным домом.

Явившиеся в судебное заседание истца, представители истцов ф.и.о., ф.и.о., ф.и.о., в судебном заседании исковые требования поддержали, утверждали, что спорные решения собрания не являются действительным волеизъявлением собственников, из числа бюллетеней подлежат исключению бюллетени собственников, обратившихся в суд в связи с неучастием в ОСС; бюллетени собственников, уведомивших Государственную жилищную инспекцию адрес о своем неучастии в общем собрании; бюллетени, оформленные от лица бывших собственников или иными лицами без доверенности. После исключения указанных голосов общее количество голосов собственников, принявших участие в собрании, составит 45,02 %, что свидетельствует об отсутствии кворума на ОСС и ничтожности принятых на нем решений.

По мнению истцов, единственной целью ответчика при проведении спорного собрания было недопущение смены управления и управляющей компании, удержание дома путем сфальсифицированных результатов собрания, на что указывают такие действия ответчика, как: проведение параллельного общего собрания с аналогичной повесткой дня в нарушение ч. 2.2 ст. 45 ЖК РФ, тогда как для выявления волеизъявления собственников по указанным вопросам достаточно было дождаться результатов уже проводимого собрания; указание в бюллетенях кандидатур собственников, которые не давали согласия на рассмотрение их кандидатур в проводимом ОСС; в нарушение ч. 7 ст. 156 ЖК РФ несогласование проектов договоров и тарифов с другими управляющими компаниями ООО «Скай Раменки» и ООО «УК «ЦЕППЕЛИН», чьи кандидатуры указаны в бюллетенях; включение в бюллетень нерабочих вопросов по выбору одного из способов управления (непосредственного управления, которого в данном доме не может быть по закону, и управления товариществом собственников недвижимости без утверждения устава ТСН согласно требованию ч. 2 ст. 135 ЖК РФ); недопуск члена счетной комиссии ф.и.о. к подсчету голосов. Все указанные действия ответчика, по мнению истцов, свидетельствует о том, что ответчик заранее знал результаты голосования и то, что вышеуказанные вопросы не требуют предварительного согласования с заинтересованными лицами, поскольку не наберут кворума.

Представитель ответчика Подольак А.А. по доверенности в судебное заседание явился, иск не признал; пояснил, что собственники помещений о проведении собрания извещались, согласно протоколу кворум на собрании имелся, при проведении собрания не допущено существенных нарушений порядка и процедуры проведения общего собрания, голосование истцов никак не могло повлиять на результаты собрания, поскольку они обладают количеством голосов

1,272%, оспариваемые решения собрания не повлекли существенных неблагоприятных последствий для истцов; просил в удовлетворении исковых требований отказать.

Истцы о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом. В соответствии со ст.167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело при имеющейся явке.

Суд, заслушав представителей сторон, объяснения явившихся лиц, исследовав письменные материалы дела, дав оценку представленным доказательствам в их совокупности, приходит к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что истцы являются собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: адрес, именуемом ЖК «НЕБО». Ответчик ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ» является действующей управляющей компанией в доме.

В период с 18.08.2022г. по 18.11.2022 г. по инициативе собственников помещений ЖК «НЕБО» Белова А.С., фео, фео, Митеровой Ю.В., Новиковой И.А., Рыжовой М.В., Семенов Е.А., фео было организовано и проведено внеочередное общее собрание собственников в форме очно-заочного голосования.

Решения ОСС были оформлены Протоколом №1 от 19.11.2022г., собрание признано состоявшимся: в нем приняли участие собственники помещений, обладающие 55,16 % голосов от количества голосов всех собственников в МКД.

Приняты решения, в том числе о расторжении с 01.01.2023 г. договора управления с ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ», о выборе способа управления МКД – управление ТСН, о создании ТСН «НЕБО», об утверждении договора управления между ТСН «НЕБО» и управляющей компанией по ставке сумма/кв.м. (в т.ч. охрана) за все виды помещений.

Вместе с тем, в период с 21.10.2022 г. по 09.12.2022 г. в доме по инициативе ответчика ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ», как действующей управляющей компании, было организовано и проведено еще одно общее собрание собственников с аналогичной повесткой дня. Причем в период с 21.10.2022г. по 18.11.2022г. собрания проводились параллельно.

Решения собрания, проводимого в период с 21.10.2022г. по 09.12.2022г., были оформлены Протоколом №02 от 19.12.2022г. Собрание также признано состоявшимся: в нем, согласно протоколу, приняли участие собственники

помещений, обладающие 64,25 % голосов от количества голосов всех собственников в МКД.

Приняты решения в том числе о выборе способа управления МКД – управление управляющей организацией ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ»; заключении договора управления многоквартирным домом по ставкам сумма/кв.м за жилые и нежилые помещения, сумма/кв.м за машино-места с ежегодной индексацией.

Таким образом, по аналогичным вопросам повестки дня на двух параллельно проводимых собраниях приняты различные решения.

В ходе рассмотрения дела судом был направлен запрос в Мосжлиинспекцию о предоставлении оригинала Протокола общего собрания №2 от 19.12.2022г. со всеми приложениями, являющимися его неотъемлемой частью, в том числе письменных решений (бланков голосования) собственников. Поскольку истцы оспаривают подписание ими бланков для голосования.

В ответ на запрос Мосжлиинспекция сообщила, что решения внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: адрес, оформленных протоколом №2 от 19.12.2022г., в распоряжении инспекции отсутствуют ввиду того, что материалы были направлены в адрес УВД по адрес ГУ МВД России по адрес для проведения проверки на предмет фальсификации документов общего собрания. Вместе с тем Мосжлиинспекция передала представленные ответчиком документы по собранию в копии – в электронном виде.

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

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

В соответствии со 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 гражданско-правового сообщества.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 3.8, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного 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.

Статьей 48 ЖК РФ предусмотрено, что 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 осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В соответствии с пунктами 5, 6 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим

собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. 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.

Истцами соблюдены требования пунктов 5, 6 ст. 181.4 ГК РФ, ч. 6 ст. 46 ЖК РФ: иск подан в течение срока исковой давности; собственники помещений многоквартирного дома уведомлены о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решений общего собрания собственников, оформленных Протоколом № 2 от 19.12.2022 г., и возможности каждого собственника помещения присоединиться к иску.

В соответствии со ст. 181.3 ГК РФ, решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Согласно ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

В силу ст. 181.5 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; 2) принято при отсутствии необходимого кворума; 3) принято по вопросу, не относящемуся к

компетенции собрания; 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно п. 7 ст. 181.4 ГК РФ оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Таким образом, вопросы наличия кворума, легитимности лиц, участвующих в голосовании, соблюдение порядка проведения собрания и голосования, а также подсчет голосов имеют существенное значение для правомочности принимаемых собранием решений, а, следовательно, их законности. Проведение собрания в отсутствие кворума является безусловным основанием для признания принятых на нем решений недействительными и не имеющими юридической силы.

В соответствии с ч. 2 ст. 12 ГПК РФ суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

Из содержания ст. 55 ГПК РФ следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В силу ч. 2 ст. 56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Частью 1 ст. 67 ГПК РФ установлен принцип непосредственности исследования доказательств судом, согласно которой суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Исходя из этого принципа, суд при рассмотрении дела об оспаривании решения общего собрания, в том числе по мотиву отсутствия кворума, как того требует ч. 1 ст. 157 ГПК РФ, обязан непосредственно исследовать документы по проведению общего собрания, в том числе решения собственников (бюллетени для голосования) и дать им оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ.

Как следует из материалов дела, к иску о признании решений общего собрания недействительными присоединились собственники квартир №№ 1032, 639, 1290, 251, 844, 1190, 9, 1182, 929, 697, 957, 186, 726, 138, 554, 585, 752, 839, 217, 575, 98, 99, 811, 688, 573, 592, 751, 128, 129, 830, 378, 832, 818, 821, 822, 87, 624, 799, 62, 411, 1152, 1024, 1055, 940, 3, 341, 342, 396, 1068, 511, 682, 281, 953, 1245, 509, 510, 791, 969, 1175, 791, 792, 959, 186, 187, 497, 846, 846, 1114, 556, 557, 859, 634, 635, 649, 1162, 2, 867, 1078, 363, 773, 974, 1201, 298, 307, 155, 172, 707, 36, 180, 181, 737, 156, 407, 738, 715, 716, 1261, 75, 936, 1158, 1141, 941, 942, 204, 995, 878, 482, 690, 360, 924, 1179, 1255, 539, 178, 782, 549, 783, 947, 1231, 790, 585, 672, 643, 784, 976, 1187, 166, 139, 11, 14, 647, 570, 658, 45, 53, 723, 1118, 868, 748, 870, 131, 895, 1177, 1216, 954, 734, 235, 871, 945, 1095, 1229, 116, 535, 536, 323, 757, 935, 872, 889, 28, 229, 958, 523, 524, 841, 988, 717, 805, 209, 500, 851, 85, 86, 152, 755, 10, 450, 878, 260, 1278, 904, 317, 190, 1041, 1040, 593, 1172, 350, 351, 743, 934, 837, 54, 604, 15, 343, 144, 931, 312, 821, 764, 629, 1194, 1195, 1196, 257, 258, 1007, 137, 779, 69, 668, 1159, 876, 547, 1116, 553, 741, 159, 248, 249, 753, 1069, 287, 823, 1028, 925, 114, 653, 13, 14, 730, 550, 643, 948, 1240, 875, 699, 827, 335, 1253, 875, 67, 277, 651, 681, 386, 1023, 657, 698, 418, 1296, 652, 653, 654, 578, 1217, 382, 1185, 1012, 879, 202, 494, 495, 496, 845, 666, 785, 1161, в совокупности владеющие помещениями в многоквартирном доме общей площадью 15 967,55 кв.м., чьи решения были представлены ответчиком в подтверждение факта их участия в общем собрании собственников.

Между тем, из объяснений указанных собственников следует, что они участия в общем собрании не принимали, решения, переданные ответчиком в Мосжилинспекцию, не подписывали.

Факт фальсификации решений собственников также подтверждается ответом начальника ОМВД России по адрес полковника фио, согласно которому по заявлением собственников помещений в Многоквартирном доме полицией было возбуждено уголовное дело № 12301450105000484 по признакам преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 327 УК РФ «Подделка, изготовление или оборот поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей или бланков».

Также из обстоятельств дела следует, что собственники помещений №№ 460, 461, 462, 295, 296, 141, 654, 139, 1287, 192, 802, 804, 436, 325, 1130, 1131, 201, 270, 348, 519, 12, 241, 905, 175, 744, 246, 247, 968, 411, 308, 44, 1062, 637, 927, 339, 174, 850, 23, 1004, 869, 734, 1294, 721, 722, 926, 142, 703, 41, 880, 646, 696, 813, 814, 729, 476, 477, 283, 284, 1096, 379, 380, 214, 215, 810, 316, 558, 1249, 1248, 228, 261, 369, 370, 1042, 611, 612, 790, 153, 409, 1251, 533, 534, 446, 131, 132, 133, 709, 98, 262,

263, 815, 816, 1065, 267, 693, 117, 864, 1133, 1066, 728, 368, 891, 52, 877, 155, 429, 583, 728, 1, 160, 469, 320, 39, 445, 42, 482, 553, 525, 526, 224, 828, 335, 669, 817, 1178, 795, 661, 20, 895, 123, 613, 614, в совокупности владеющие помещениями в многоквартирном доме общей площадью 6 542,28 кв.м, письменно уведомили Мосжилинспекцию через Госуслуги с идентификацией через ЕСИА о своем неучастии в спорном собрании и просили их голоса при подсчете не учитывать, бланки решений считать сфальсифицированными. При этом среди представленных обществом решений имеются решения собственников указанных помещений.

Также среди представленных суду бюллетеней имеются следующие бюллетени:

бюллетень, оформленный от лица бывшего собственника квартиры 572 фиио (право собственности от 29.04.2021г.), обладавшего количеством голосов 107,9; на момент голосования собственником являлась фиио (право собственности от 31.10.2022г.);

неподписанный бюллетень собственника квартир 506, 1027, машино-места 903 Полуляха А.Н., обладающего количеством голосов 143,10;

бюллетень собственника помещения 5Н ООО «ПрофАльянс» (ИНН 7714835079), обладающего количеством голосов 61,1, подписанный неизвестным лицом без доверенности и указания фамилии, имени, отчества подписанта;

бюллетень собственника машино-места 243 ООО «Мединтек», обладающего количеством голосов 13,8, подписанный неизвестным лицом без доверенности.

Согласно Протоколу №2 от 19.12.2022г. общее количество голосов собственников в МКД, принимаемое за 100%, составляет 118 765,70; в собрании приняли участие собственники помещений общей площадью 76 301,6, что составляет 64,25% голосов всех собственников.

Исследовав представленные суду копии бюллетеней для голосования, суд приходит к выводу о том, что истцы обоснованно утверждают, что при подсчете голосов подлежат исключению вышеупомянутые бюллетени.

После исключения указанных голосов общее количество голосов собственников, принявших участие в собрании, составляет 53 465,87 голоса (76 301,6 – 15 967,55 - 6 542,28 - 107,9 - 143,10 – 61,1 – 13,8) или же 45,02 % (53 465,87 / 118 765,70 * 100%), что менее 50 % от общего числа голосов собственников в МКД, соответственно, данного кворума недостаточно для принятия решений по

вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом из смысла п. 3 ст. 10 ГК РФ следует, что на основании презумпции добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений, а также общего принципа доказывания в гражданском процессе лицо, от которого требуются разумность или добросовестность при осуществлении права, признается действующим разумно и добросовестно, пока не доказано обратное. При этом бремя доказывания лежит на лице, утверждающем, что управомоченное лицо употребило свое право исключительно во вред другому лицу.

В ситуации, когда лицо, оспаривающее решения общего собрания собственников, представило доказательства и привело убедительные аргументы в пользу того, что управляющая организация при проведении общего собрания действовала недобросовестно, в личных интересах, с намерением причинения вреда собственникам, на ответчиков переходит бремя доказывания того, что проведение такого собрания и принятые на нём решения отвечают реальному волеизъявлению собственников. (Данный вывод, в частности подтверждается правовой позицией, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.01.2024 по делу № А56-45663/2022, согласно которому заявления о неучастии в общем собрании собственников, поступившие в жилищную инспекцию должны быть учтены в совокупности с другими доказательствами, содержащими признаки ничтожности решений общего собрания по основаниям, установленным п. 2 ст. 1815 ГК РФ).

Между тем, доказательства, опровергающие доводы истцов, ответчиком в материалы дела не представлены.

Таким образом, оценивая представленные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи, по правилам ст. 67 ГПК РФ, принимая во внимание, что проведение общего собрания в отсутствие кворума является существенным нарушением и безусловным основанием для признания принятых таким собранием решений недействительными, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения соответствующего требования истцов, учитывая, что на общем собрании кворум отсутствовал, следовательно, собрание не было правомочно принимать какие-либо решения.

Кроме того при организации и проведении собрания ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ» были допущены иные нарушения законодательства.

Согласно ч. 6 ст. 45, ч. 3 ст. 46 ЖК РФ инициатор ОСС должен обеспечить доведение до сведения собственников помещений в данном доме решения, принятые ОСС, а также итоги голосования 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.

Согласно информации, указанной в Протоколе № 02 от 19.12.2022г., был определен способ доведения итогов голосования собственников и принятых на них решениях - размещение соответствующего объявления/сообщения в каждом подъезде первого этажа МКД на информационных стендах (вопрос 19).

Как следует из материалов дела, ответчиком сообщения об итогах голосования не были размещены на информационных стендах, то есть итоги голосования не были доведены до сведения собственников помещений, что свидетельствует о нарушении им положений ч. 6 ст. 45, ч. 3 ст. 46 ЖК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

По утверждению истцов, Ответчик не заключил с собственниками помещений в МКД, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД, договор управления на условиях, указанных в решении ОСС, оформленного Протоколом №02 от 19.12.2022г. Соответственно, решение ОСС о заключении договора управления с ООО «СКАЙ МЕНЕДЖМЕНТ» не реализовано.

Однако как следует из пояснений присутствовавших в судебном заседании истцов и представителя ответчика, единые платежные документы выставляются и оплачиваются по тарифам, утвержденным оспариваемыми решениями собственников, а именно сумма/кв.м за жилые и нежилые помещения и сумма/кв.м за машино-места.

Согласно п. 3 ст. 432 ГК РФ сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным.

Воля лица установить правоотношение (заключить, изменить или расторгнуть договор) может быть выражена не только в письменной или устной форме, но и в его поведении. Такое волевыражающее поведение принято называть «конклюдентными действиями».

Если подписанного договора нет, но стороны ведут себя так, как будто договор между ними имеется (например, одна сторона оказывает услуги, а другая их оплачивает), то отношения между сторонами могут быть квалифицированы как фактически сложившиеся договорные отношения, к которым должны применяться правила, регулирующие соответствующий тип договора.

В данном случае отношения между управляющей организацией и собственниками могут быть квалифицированы как фактически сложившиеся договорные отношения, когда управляющая компания оказывает услуги и выставляет единые платежные документы по новым тарифам, а собственники принимают данные услуги и оплачивают их.

В таком случае несостоятельно утверждение истцов о том, что на момент рассмотрения настоящего дела договор управления на новых условиях не заключен. Вместе с тем признание недействительными решений общего собрания собственников, на основании которых заключался договор управления, влияет на дальнейшую судьбу данного договора. В силу п. 7 ст. 181.4 ГК РФ оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Ничтожное решение собрания, как и оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительны с момента их принятия, а, следовательно, такое решение участников гражданско-правового сообщества не порождает для указанных лиц каких-либо правовых последствий. Решения, принятые в отсутствие кворума, ничтожны в силу закона, не имеют юридической силы и не порождает правовых последствий.

В силу вышеуказанных обстоятельств и правовых норм решения общего собрания, оформленные Протоколом №02 от 19.12.2022 года, недействительны как принятые при отсутствии необходимого кворума, существенном нарушении порядка подготовки и проведения заочного голосования участников общества.

Истцы также просили суд признать незаключенным договор управления многоквартирным домом по адресу: адрес ООО «СКАЙ МЕНДЖМЕНТ».

В силу пункта 1 статьи 1 ГК РФ к числу основных начал гражданского законодательства относится, в частности, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Так, в силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным решения собрания; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Судом установлено, что как таковой договор управления многоквартирным домом по адресу: адрес ООО «СКАЙ МЕНДЖМЕНТ» и не заключался, не оформлялся. В связи с чем, суд не усматривает оснований для удовлетворения данной части требований, поскольку суду не представлены доказательства наличия договора, который следует признать незаключенным. Признание недействительными решения, принятые на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: адрес, проведенном в форме очно-заочного голосования в период с 21.10.2022 года по 09.12.2022 года, оформленные протоколом № 02 от 19.12.2022 года, само по себе направлено на защиту и восстановление прав истцов, поскольку недействительные решения не влекут юридических последствий для истцов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить - частично.

Признать недействительными решения, принятые на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: адрес,

проведенном в форме очно-заочного голосования в период с 21.10.2022 года по 09.12.2022 года, оформленные протоколом № 02 от 19.12.2022 года.

В удовлетворении остальной части требований – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца с даты его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 05.04.2024 года

Судья

фио