

Дело 2-2145/2019

## **РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

20 декабря 2019 года г. Комсомольск-на-Амуре

Центральный районный суд г. Комсомольска –на – Амуре Хабаровского края в составе:

председательствующего судьи Сахновской О.Ю.,

при секретаре Новгородцевой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Остапчук И. М. к Кутёнких Е. Ю. о признании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного (адрес) (адрес) от (дата) ничтожным (недействительным), применении последствий ничтожной сделки,

### **УСТАНОВИЛ:**

Остапчук И.М. обратилась с иском в суд к Кутёнких Е.Ю. о признании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного (адрес) (адрес) от (дата) недействительным. В обоснование заявленных требований указала, что является собственником (адрес). С (дата) по (дата) по инициативе Кутёнких Е.Ю. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, (адрес) проводилось общее собрание собственников помещений в заочной форме голосования, ход и решения которого зафиксированы в протоколе (№) от (дата) Считает данный протокол не действительным по следующим основаниям. Сообщений о проведении данного собрания истец, как и большинство

собственников помещений данного дома, не получали. Соответственно, сведения о проведении общего собрания, повестка дня общего собрания, форма проведения голосования, дата и место проведения собрания не были доведены до сведения большинства собственников дома. В нарушение положений ч. 3 ст. 46 ЖК РФ, принятое решение и итоги голосования не были доведены до собственников помещений. О факте проведения собрания, а также о вопросах, поставленных на голосование и принятых собственниками, истец узнала лишь (дата) когда в ответ на её запрос в Комитет регионального государственного контроля и лицензирования (адрес) была предоставлена копия протокола (№) общего собрания собственников помещений от (дата). (дата) истец узнала, что на основании решения (№) указанный многоквартирный дом был передан под управление ООО «Свои». В ходе телефонной беседы специалисты Комитета регионального государственного контроля и лицензирования пояснили истцу, что основанием для принятия данного решения послужил именно протокол (№) от (дата). В связи с изложенным, истец обратилась в суд с настоящим иском.

В ходе судебного разбирательства истец Остапчук И.М. уточнила исковые требования и просила суд признать протокол (№) общего собрания собственников помещения многоквартирного (адрес) г. Комсомольска-на-Амуре, проведенного в форме заочного голосования, от (дата) ничтожным (недействительным); в порядке применения последствий недействительности ничтожного решения общего собрания признать решение общего собрания не имеющим правовых последствий.

Определением суда от (дата) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлечено ООО «Свои».

В судебном заседании истец Остапчук И.М. на исковых требованиях настаивала по обстоятельствам, изложенным в иске. Дополнительно пояснила, что о том, что была избрана новая управляющая компания ООО «Свои» ей стало известно после обращения в октябре 2018 года в Комитет регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, где в ответ на ее обращение был приложен обжалуемый протокол. Указанный ответ ею был получен в начале ноября 2018 года. Кроме того, Кутёнких Е.Ю. не являлась инициатором собрания, протокол она не подписывала, следовательно собрание не проводилось. Просила удовлетворить требования в полном объеме.

В судебном заседании представитель истца – Марванова Т.В., действующая на основании доверенности, на требованиях настаивала, дала пояснения, соответствующие изложенному выше, дополнительно пояснила, что срок обжалования протокола, установленный Жилищным Кодексом РФ, истцом не пропущен, поскольку на обращение истца в комитет регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края

(дата) был направлен оспариваемый протокол, который был получен истцом в начале ноября 2018 года. Точную дату она не помнит, в суд с иском истец обратилась в начале мая 2019 года, т.е. в пределах шестимесячного срока. Просила удовлетворить исковые требования.

В судебном заседании ответчик Кутёных Е.Ю. исковые требования признала и пояснила, что она является собственником (адрес) в г.Комсомольске-на-Амуре, проживает и зарегистрирована в ней. Она не была инициатором общего собрания собственников многоквартирного дома, протокол общего собрания она не подписывала, подпись в протоколе не ее. В день проведения собрания, она весь день находилась на работе, поэтому не могла принимать участия в голосовании и производить подсчет голосов.

В судебное заседание представитель третьего лица ООО «Свои» не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежаще, в связи с чем дело рассмотрено в отсутствие представителя третьего лица,

Ранее принимавшая участие в судебном заседании представитель третьего лица ООО «Свои» ФИО, действующая на основании доверенности, с исковыми требованиями не согласилась. Пояснила, что в управляющую компанию был предоставлен протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного (адрес) в г.Комсомольске-на-Амуре от (дата), протокол соответствовал требованиям законодательства и был направлен в лицензирующий орган. Услуги по договору управляющей компаний оказываются надлежащим образом, при этом полагала, что истцом пропущен срок для обращения с настоящими требованиями, поскольку в иске истец указала, что обжалуемый протокол она получила (дата). Просила отказать в удовлетворении требований в полном объеме.

В судебном заседании свидетель Свидетель № 3 пояснила, что является собственником (адрес) в г.Комсомольске-на-Амуре. О собрании по выбору управляющей компании в 2018 году ей ничего не было известно. В протоколе общего собрания собственников она не расписывалась, подпись не ее. Кутёных Е.М. ей знакома, но она не могла быть инициатором собрания в сентябре 2018 года, поскольку она не участвует в общественной жизни дома, человек не ответственный.

В судебном заседании свидетель Сёмина Е.В. пояснила, что является собственником (адрес) в г.Комсомольске-на-Амуре и проживает в ней в 2014 года, при этом в данной квартире не зарегистрирована. Ей ничего не известно о проведенном собрании в сентябре 2018 года и выборе управляющей компании ООО «Свои». В апреле 2018 года она была избрана председателем счетной

комиссии дома, при этом подсчет голосов по собранию от сентября 2018 года ею не проводился, сама она участия в собрании не принимала.

В судебном заседании свидетель Свидетель №2 пояснила, что является собственником 1\2 доли (адрес) в г.Комсомольске-на-Амуре, зарегистрирована и проживает в ней. Собственником второй доли является ее дочь. Она не принимала участия ни в одном собрании по выбору управляющей компании, подпись свою в бюллетенях не ставила, о выборе новой управляющей компании свидетелю не было известно.

Суд, выслушав пояснения истца Остапчук И.М., представителя истца Марванову Т.В., ответчика Кутёнких Е.Ю., свидетелей, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст . [44 ЖК РФ](#) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно п . 2 указанной нормы, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:.. 4) выбор способа управления многоквартирным домом...

В соответствии со ст . [44.1 ЖК РФ](#) 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) и заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 настоящего Кодекса); 3 ) очно-заочного голосования.

В силу п . 2, 3 , 4 ст . [45 ЖК РФ](#) , проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

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

годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

Пунктом 5 указанной статья установлено, что в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование); 3) дата, место, время проведения данного собрания; 4) повестка дня данного собрания; 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Согласно 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 пунктом 1.1 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 - 3.1, 4.2, 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 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых 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.

В соответствии со 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. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

В соответствии с п. п. 2, 3 ст. [161 ЖК РФ](#), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в том числе, управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В судебном заседании установлено, что Остапчук И.М. на основании решения Центрального районного суда г. Комсомольска-на-Амуре (адрес) от (дата) является собственником 1\3 доли в (адрес) в г.Комсомольске-на-Амуре, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного (адрес) следует, что с 15-00 часов (дата) по 19-00 часов (дата) проводилось внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного (адрес) указанного собрания являлся собственник (адрес) Кутёнких Е. Ю..

Решением внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного (адрес) от (дата), проведенного в заочной форме голосования, был расторгнут договор управления многоквартирным домом с ООО «СССР» и выбран способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией – ООО «Свои». Согласно протоколу данного собрания за указанное решение было отдано 100% голосов, при явке собственников помещений – 71,9 %.

Истец, являясь собственником (адрес) расположенной по адресу Пионерская, 19, указывает, что фактически общее собрание проведено не было, извещение о проведении собрания ни она, ни другие собственники не получали, принятые на собрании решения, а также итоги проведения собрания не были доведены до собственников помещений. Кроме того, Кутёных Е.Ю. признает, что она не была инициатором данного собрания, о собрании не знала и, соответственно, участия в нем не принимала, протокол не подписывала.

Согласно п . 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.

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

Из смысла данной правовой нормы следует, что оспариваемое решение может быть признано судом недействительным в случае нарушения закона, регулирующего указанные процедурные вопросы, причем характер этих нарушений должен быть настолько существенным, что они привели к нарушению прав и

интересов участника собрания.

Согласно п. 2 ст. [68 ГПК РФ](#) признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает последнюю от необходимости дальнейшего доказывания этих обстоятельств.

Как установлено в ходе рассмотрения дела, Кутённых Е.Ю. является собственником 1/2 доли (адрес) (адрес), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от (дата).

В судебном заседании ответчик Кутённых Е.Ю. заявила о том, что инициатором указанного собрания не выступала, подпись, исполненная в протоколе, ей не принадлежит.

Определением Центрального районного суда г. Комсомольска-на-Амуре (адрес) от (дата) по делу была назначена судебная почерковедческая экспертиза, производство которой поручено АНО «Центр криминалистических экспертиз».

Согласно экспертному заключению (№) от (дата), выполненному АНО «Центр криминалистических экспертиз», подписи Кутённых Е.Ю., расположенные на строке «Председатель собрания» на пяти листах и на строке «Кутенких Е.Ю. (адрес)» и на строке «Кутенких Е.Ю. (адрес)» на 6-м листе в протоколе (№) внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного (адрес) в г. Комсомольске-на-Амуре проведенного в форме заочного голосования от (дата), выполнены не самой Кутённых Е. Ю., а другим лицом с подражанием подписям Кутенких Е. Ю..

Суд принимает во внимание указанное заключение эксперта в качестве доказательства по делу, поскольку оно является относимым и допустимым доказательством: заключение проведено на основании определения суда от (дата), экспертом криминалистом АНО «Центр криминалистических экспертиз» ФИО, имеющей высшее образование (Московский Государственный университет им. Ломоносова, диплом Щ (№)), квалификацию судебного эксперта по специальности «Исследование почерка и подписи» и стаж работы по этой специальности с 1995 года. (Сертификат соответствия за (№) от 19. 06. 2009 года, выданный Государственным учреждением Российского Федерального центра судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, Сертификат соответствия (№) от (дата), продлен по (дата) за (№), действительный Член некоммерческого партнерства «Палата судебных экспертов», свидетельство (№)). Указанное заключение содержит подробное описание проведенного исследования, анализ имеющихся данных, результаты исследования, ссылку на использованную литературу, конкретный ответ на поставленные судом вопросы, является



последовательным. Эксперт ФИО до начала производства исследования была предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст . [307](#) Уголовного кодекса Российской Федерации.

Как следует из пояснений свидетелей Свидетель № 3 , Свидетель №1, Свидетель №2 о собрании они не знали и на собрании не присутствовали, протокол не подписывали. В протоколе общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома по (адрес) от (дата) стоит также не их подпись.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела судом установлено, что ответчик Кутёнких Е.Ю. не являлась инициатором проведения собрания от (дата), уведомления собственникам помещений не направляла, подписи не собирала, какие-либо документы относительно собрания не составляла и не подписывала. Также установлено, что часть собственников, значащихся как участвующие в голосовании, в действительности не принимали участия в общем собрании и не ставили подписи в реестре.

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о существенном нарушении порядка проведения собрания собственников. Поскольку общее собрание являлось неправомочным, решения, оформленные протоколом от (дата), не могут быть признаны законными, в связи с чем искивые требования Остапчук И.М. подлежат удовлетворению.

Разрешая довод третьего лица ООО «Свои» о пропуске истцом срока исковой давности суд приходит к следующему.

Согласно 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. Аналогичные положения содержатся и в п . 6 ст . [46 ЖК РФ](#) .

В силу п . 111 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от (дата) N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" общедоступным с учетом конкретных обстоятельств дела может быть признано размещение информации о принятом решении собрания на доске объявлений, в средствах массовой информации, сети "Интернет", на официальном сайте соответствующего органа, если такие способы размещения являются сложившейся практикой доведения информации до участников данного гражданско-правового сообщества, а также ссылка в

платежном документе, направленном непосредственно участнику, оспаривающему решение.

Общедоступность сведений предполагается, пока лицом, права которого нарушены принятием решения, не доказано иное.

Истец, обращаясь с настоящим иском в суд (дата), просит признать незаконным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от (дата).

Как установлено в судебном заседании истец о проведении собрания (дата) уведомлена не была и участия в собрании не принимала.

Согласно материалам дела, и пояснений истца установлено, что копию обжалуемого протокола она получила в ноябре 2018 года, который был направлен ей по почте с ответом Комитета регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края (согласно сопроводительному письму - направлено (дата)), из которого ей стали известны данные инициатора собрания, с настоящим иском истец обратилась (дата).

Более того, как установлено судом, первоначально Остапчук И.М. обращалась в суд с иском о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений в апреле 2019 года, определением судьи от (дата) исковое заявление Остапчук И.М. было оставлено без движения и возвращено определением судьи от (дата).

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что истцом срок для обращения в суд с указанным иском не пропущен.

Довод представителя третьего лица о том, что истцом получен протокол собрания (дата), суд полагает несостоятельным, поскольку материалы дела не содержат подтверждения указанных доводов, более того, Комитет регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края находится в (адрес), в связи с чем в дату составления ответа истец не могла быть с ним лично ознакомлена. Сведений о том, что указанный ответ был получен истцом лично (дата) материалы дела не содержат.

Согласно п . 2 ст . **167 ГК РФ** при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности

возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

При этом если из содержания такой сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время ( п . 3 ст . [167 ГК РФ](#) ).

Суд считает, что применение последствий недействительности сделок к правоотношениям, вытекающим из заключенного договора управления МКД в принципе невозможно, поскольку предметом данного договора являются не имущество или денежные суммы, а условия обслуживания дома и ставки по их оплате на будущее время.

Недействительность договора управления МКД не влечет возникновение у жильцов права на отказ от оплаты уже оказанных управляющей компанией услуг, а имеющаяся перед управляющей компанией задолженность может быть взыскана в пользу последней в соответствии со ст . [1102 ГК РФ](#) качестве неосновательного обогащения.

Руководствуясь ст . ст . [194 – 198 ГПК РФ](#) , суд

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования Остапчук И. М. – удовлетворить.

Признать недействительным (ничтожным) решение (протокол) общего собрания собственников помещений многоквартирного (адрес) (адрес), проведенного в форме заочного голосования, от (дата).

Решение может быть обжаловано в Хабаровский краевой суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме через Центральный районный суд г. Комсомольска- на- Амуре.

Судья О.Ю. Сахновская