

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 365/18 Мотивированное решение
изготовлено 19.02.2018г.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14.02.2018г. Кировский районный судгорода Екатеринбургa Свердловской областив составе председательствующего судьи Прилепиной С.А., при секретаре Шамониной К.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Красноперова Антона Витальевича к акционерному обществу «ЛСР. Недвижимость-Урал» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома,

У С Т А Н О В И Л:

Красноперов А.В. обратился в суд с иском кАО «ЛСР. Недвижимость-Урал», в котором просит признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме ***, оформленное протоколом *** от *** по вопросам:

№ 1 об избрании председателем общего собрания - Г, секретарем общего собрания – Д;

№ 2 об избрании счетной комиссии в составе:

1. Д

2. А;

№ 4 о выборе управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: *** – ООО «РЭД-Сервис» (ИНН ***);

№ 5 об утверждении формы договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: *** между собственниками и ООО «РЭД-Сервис»;

№ 7 о предоставлении безвозмездно помещения из состава общего имущества для размещения инженерного состава сотрудников ООО «РЭД-Сервис», а также для хранения материалов и инвентаря для обслуживания дома;

№ 8 о предоставлении на возмездной основе возможности организациям, оказывающим услуги связи (Internet) и иные услуги (платежные терминалы и т.д.), размещать оборудование с использованием общего имущества собственников помещений;

№ 9 о передаче полномочий ООО «РЭД-Сервис» на заключение возмездных договоров на размещение оборудования с использованием состава общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома с организациями, размещающими оборудование в многоквартирном доме;

№ 11 об определении места и адреса хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома - по месту нахождения ООО «РЭД-Сервис» (***).

В обоснование иска Красноперов А.В. указал, что является собственником квартиры ***.

Истец принимал квартиру *** в многоквартирном доме *** от застройщика акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-Урал» ***. В момент приема-передачи квартиры застройщиком был передан истцу бюллетень голосования с вопросами о выборе способа

управления многоквартирным домом, о передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме третьим лицам.

В период с*** по *** было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме ***, в очно-заочной форме, *** от ***, на котором приняты решения по вопросам: № 1 об избрании председателем общего собрания - Г, секретарем общего собрания – Д, № 2 об избрании счетной комиссии в составе: Д, А, № 4 о выборе управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: *** – ООО «РЭД-Сервис» (ИНН <***>), № 5 об утверждении формы договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: *** между собственниками и ООО «РЭД-Сервис», № 7 о предоставлении безвозмездно помещения из состава общего имущества для размещения инженерного состава сотрудников ООО «РЭД-Сервис», а также для хранения материалов и инвентаря для обслуживания дома, № 8 о предоставлении на возмездной основе возможности организациям, оказывающим услуги связи (Internet) и иные услуги (платежные терминалы и т.д.), размещать оборудование с использованием общего имущества

собственников помещений, № 9 о передаче полномочий ООО «РЭД-Сервис» на заключение возмездных договоров на размещение оборудования с использованием состава общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома с организациями, размещающими оборудование в многоквартирном доме, № 11 об определении места и адреса хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома - по месту нахождения ООО «РЭД-Сервис» (***) . Инициатором этого собрания является АО «ЛСР. Недвижимость-Урал». Красноперов Антон Витальевич об этом собрании не был уведомлен, голосовал против принятия решений по данным вопросам. Полагает, что собрание проведено в отсутствие кворума.

Кроме того, по результатам открытого конкурса, проведенного Администрацией Кировского района г. Екатеринбурга, был выбран способ управления данным домом – управляющей компанией, победителем конкурса признано ООО «УЖК «Территория».

В судебном заседании представитель истца Куликова Д.В. исковые требования поддержала. Дополнительно пояснила, что истцу от инициатора собрания не поступало писем,

сообщений, уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ***, проводимого в период с *** по *** в форме очно - заочного голосования. Уведомления о проведении собрания в местах общего пользования многоквартирного дома отсутствовали. Собственники помещений в доме не извещались о результатах проведения собрания, уведомление в доме не размещалось, протокол общего собрания не вывешивался.

Способ управления многоквартирным домом управляющей компанией ООО «РЭД-Сервис» не был реализован в течение года. Согласно расчету, выполненному представителем истца, кворума при проведении собрания не было. В ряде случаев участие в голосовании принимало АО «ЛСР. Недвижимость-Урал», которое в период проведения собрания не являлось собственником конкретных помещений в доме. Дата заполнения листов голосования отсутствует, определить, когда именно заполнялись эти листы, невозможно. Лист голосования АО «ЛСР. Недвижимость-Урал», на момент проведения собрания не был заполнен, так как в представленных ООО «РЭД-Сервис» в Администрацию Кировского района г. Екатеринбурга копиях данного листа голосования

знака «V» не было, он появился позже. К этому листу следует отнестись критически. В доверенности *** от *** АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» на Е отсутствуют полномочия представлять интересы на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ***, с правом голосования по вопросам, поставленным на голосование общим собранием в повестке дня.

Представитель ответчика Кузнецова Ю.В. возражала против удовлетворения исковых требований. В письменном отзыве на исковое заявление указала, что ответчик АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» имел соответствующее право быть инициатором общего собрания собственников помещений, проводимого в форме очно-заочного голосования, оформленного протоколом *** от ***, так как жилое помещение ***, расположенное ***, *** было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (***). Ответчик полагает, что на законных основаниях выступал инициатором проведения общего

собрания, проводимого в период *** ***. Основанием для инициирования АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» общего собрания и участия в нем является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию *** от ***

Ответчик под роспись вручил всем собственникам, принявшим участие в голосовании, уведомление о проведении общего собрания, в котором согласно пункту 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ содержалась вся необходимая информация, что подтверждается их подписями в реестре вручения уведомлений о проведении данного общего собрания, а также фактом их непосредственного участия в общем собрании путем заполнения решений собственника по вопросам, указанным в качестве повестки дня и уведомлении о проведении общего собрания. В письменном отзыве на исковые требования представитель ответчика Кузнецова Ю.В. указала, что истец был надлежащим образом уведомлен о проведении собрания, так как принимал участие в общем собрании.

Представителем ответчика Кузнецовой Ю.В. подтвержден довод истца о том, что вопросы № № 7, 8, 9, поставленные на голосование на общем собрании, требовали для

принятия по ним решений наличие кворума в количестве не менее двух третей голосов собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ относились к вопросам о пользовании общим имуществом.

Представитель ответчика Кузнецова Ю.В. возражала против довода истца о том, что способ управления данным многоквартирным жилым домом нельзя считать реализованным, так как договоры управления многоквартирным домом с ООО «РЭД-Сервис» заключили менее 50% собственников. Факт заключения либо не заключения договоров управления с большинством собственников не влияет на законность принятых на общем собрании решений о выборе способа управления многоквартирным домом – управляющей организацией – ООО «РЭД-Сервис». Договоры ООО «РЭД-Сервис» были заключены более чем с 50% собственников, что отражено в реестре заключенных договоров.

Представителем ответчика Кузнецовой Ю.В. представлен акт проверки Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области *** от ***, в соответствии с которым департамент пришел к

выводу, что выявленные нарушения порядка организации и проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ***, не являются существенными и не влияют на волеизъявление участников собрания и результаты голосования.

Представители третьего лица ООО «РЭД-Сервис» Возчиков М.В., Сюткин А.А. с иском не согласились. Поддержали позицию представителя ответчика Кузнецовой Ю.В., а также доводы письменного отзыва, в котором ООО «РЭД-Сервис» указало, что ответчиком как инициатором собрания были соблюдены все требования по организации проведения собрания. Собственники помещений были уведомлены за 10 дней до даты проведения собрания. Участие в собрании приняли собственники, которым принадлежит 54,03% голосов.

В судебном заседании допрошены свидетели: собственник квартиры *** Б, проживающая в квартире *** В, член счетной комиссии А

Свидетели Б, В пояснили, что уведомлений о проведении собрания не получали, материалы к общему собранию

инициатором собрания на ознакомление не представлялись, в реестре уведомлений ставили подпись в момент сдачи бюллетеней голосования, бюллетень голосования вручался в момент подписания акта сдачи-приема квартиры, итоги голосования путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома и доступном для всех собственников помещений в данном доме до сведения не доводились, договоры управления многоквартирным домом собственникам помещений предоставлялись на подписание в неутвержденной редакции до подведения итогов голосования.

Согласно показаниям свидетеля Б бюллетень голосования выдавался в момент передачи ключей ***, сдавался не инициатору собрания, а ООО «РЭД-Сервис» ***.

Свидетель А, являющийся членом счетной комиссии общего собрания, пояснил, что уведомления о проведении собрания за 10 календарных дней до начала собрания собственникам помещений не направлялись, размещались в местах общего пользования многоквартирного дома.

Истец Красноперов А.В., представитель третьего лица Администрации Кировского района г. Екатеринбурга в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении судебного заседания не заявляли. Поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие третьего лица Администрации Кировского района г. Екатеринбурга.

Информация о времени и месте рассмотрения дела размещена на официальном сайте Кировского районного суда г. Екатеринбурга в сети Интернет: <http://kirovsky.svd.sudrf.ru>.

С учётом мнения участвующих в деле лиц и в соответствии со статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд признал возможным рассмотрение дела по существу в отсутствие истца, представителя третьего лица Администрации Кировского района г. Екатеринбурга, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно ч. 1 ст. 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Статьей 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с п. 2 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации лицо, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязано 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.

Согласно п. 5. ст. 45 Жилищного кодекса РФ в уведомлении 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 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;

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.

В соответствии с ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Необходимо отметить, что участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома вправе принимать наряду с лицами, за которыми право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним также и лица, которым помещения в этом доме переданы по акту приема-передачи от застройщика.

Так, согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 214-ФЗ) право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон № 122-ФЗ). В соответствии с частью 3 статьи 13 и частью 1

статьи 16 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация права носит заявительный характер и производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи правообладателем необходимых документов.

Следовательно, момент возникновения права собственности зависит непосредственно от заявителя.

Согласно статье 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Таким образом, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

В соответствии с ч. 3 ст. 47 Жилищного кодекса 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.

В силу части 4.1 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно пункту 5.1 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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:

- 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».

Так согласно ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса РФ при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса 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.

Согласно ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса РФ 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.

В соответствии с п. 3 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно материалам дела, истец Красноперов А.В является собственником квартиры *** в многоквартирном доме ***.

Как следует из протокола *** ***, в период с*** по *** в многоквартирном доме *** проводилось общее собрание собственников помещений указанного дома в очно-заочной форме. Собрание проводилось по инициативе АО «ЛСР. Недвижимость-Урал». В собрании приняли участие собственники, обладающие 15020,1 количеством голосов, что составляет 54,03% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Повестка дня собрания предусматривала вопросы: № 1 об избрании председателем общего собрания - Г, секретарем общего собрания – Д, № 2 об избрании счетной комиссии в составе: Д, А, № 3 выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией, № 4 о выборе управляющей компании для управления

многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: *** – ООО «РЭД-Сервис» (ИНН <***>), № 5 об утверждении формы договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: *** между собственниками и ООО «РЭД-Сервис», № 6 утверждение размера платы за содержание общего имущества, № 7 о предоставлении безвозмездно помещения из состава общего имущества для размещения инженерного состава сотрудников ООО «РЭД-Сервис», а также для хранения материалов и инвентаря для обслуживания дома, № 8 о предоставлении на возмездной основе возможности организациям, оказывающим услуги связи (Internet) и иные услуги (платежные терминалы и т.д.), размещать оборудование с использованием общего имущества собственников помещений, № 9 о передаче полномочий ООО «РЭД-Сервис» на заключение возмездных договоров на размещение оборудования с использованием состава общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома с организациями, размещающими оборудование в многоквартирном доме, № 10 выбор способа уведомления собственников о принятых решениях, № 11 об определении места и адреса хранения протокола общего собрания и решений

собственников помещений дома - по месту нахождения ООО «РЭД- Сервис» (***)).

Ответчиком не представлено доказательств надлежащего уведомления собственников о проведении собрания. Представленный реестр вручения уведомлений не содержит даты вручения уведомлений о проведении собрания.

Согласно акту проверки Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области *** от *** не представляется возможным сделать вывод о соблюдении обязательных требований к порядку и срокам уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Доказательств уведомления собственников о результатах голосования не представлено.

Факт нарушения процедуры проведения общего собрания, ненадлежащего уведомления собственников помещений о проведении собрания подтверждается свидетельскими показаниями Б, В, А

Согласно показаниям свидетеля Б бюллетень голосования сдавался не инициатору собрания, а ООО «РЭД-Сервис» ***.

Согласно акту об отсутствии кворума очной части собрания *** на очной части очно-заочного собрания собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу ***, проведенной *** рядом с пятым подъездом вышеуказанного дома собственники помещений в доме не присутствовали, бюллетени для голосования не выдавались. Таким образом, очная часть собрания *** не проводилась.

Ответчиком представлены листы голосования (решения) по вопросам повестки дня собрания, проводившегося в период с*** по *** в многоквартирном доме ***, от имени лиц, принявших участие в общем собрании собственников помещений в доме, обладающих площадью помещений дома в размере 15 0120,10 кв.м., что составляет 54,03% от общей площади дома (27798,10 кв.м).

Однако большая часть листов голосования не может быть принята к подсчету в связи со следующим.

Подлежат исключению голоса в отношении 65 помещений общей площадью 3397,40 кв.м. АО «ЛСР. Недвижимость-Урал», так как документы, подтверждающие право АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» на участие в общем собрании собственников помещений, в материалах дела отсутствуют. Право собственности за АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» на данные помещения на дату проведения собрания не зарегистрировано, акты приема-передачи помещений отсутствуют.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, представленной представителем ответчика Кузнецовой Ю.В., право собственности на жилое помещение ***, расположенное по ***, было зарегистрировано ответчиком ***, после начала проведения общего собрания собственников помещений. Доказательств того, что до начала проведения собрания ответчиком зарегистрировано право собственности на помещение в многоквартирном доме *** в материалы дела не представлено.

Указанное инициатором разрешение на ввод объекта в эксплуатацию *** от *** не является документом, подтверждающим право

собственности на помещения. Акт ввода в эксплуатацию не является документом предоставляющим право участия в общем собрании собственников, а также АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» не вправе было быть инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, у ответчика отсутствовало право участвовать в этом собрании и быть его инициатором.

Также не может быть принят к подсчету лист голосования АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» в отношении 65 помещений(общая площадь 3397,40 кв.м.), в связи с тем, что в доверенности *** от *** года АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» на Е отсутствуют полномочия представлять интересы на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ***, с правом голосования по вопросам, поставленным на голосование общим собранием в повестке дня.

Лист голосования АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» на 65 помещений общей площадью 3397,40 кв.м. на момент проведения собрания не был заполнен, так как в

представленной ООО «РЭД-Сервис» Администрацию Кировского района г. Екатеринбурга копии данного листа голосования знака «V» не было, он появился позже, никаких отметок не содержится ни в одной из граф («за», «против», «воздержался»). С учетом того, что копии листов голосования представлены в Администрацию Кировского района г. Екатеринбурга ***, соответственно копия данного листа голосования была сделана уже после проведения собрания. В связи с этим является очевидным и то, что изначально в указанном листе голосования АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» никаких отметок не было, лист не был заполнен в период проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с *** по ***.

Таким образом, лист голосования АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» в отношении 65 помещений общей площадью 3397,40 кв.м. является недействительным по основаниям, указанным в части 6 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, учитывая, что отсутствует какой-либо вариант голосования.

Более того, суд полагает обоснованными и доводы представителя истца об исключении из кворума листов голосования по помещениям ***,

В связи с отсутствием в них даты заполнения. Лист голосования собственника помещения *** датирован***, в то время как собрание проводилось в период с*** по ***.

Согласно показаниям свидетеля собственника помещения *** Б бюллетень голосования выдавался в момент передачи ключей***, сдавался не инициатору собрания, а ООО «РЭД-Сервис»***, соответственно до начала проведения собрания, таким образом, бюллетени голосования сдавались собственниками не в период проведения общего собрания собственников.

Дата заполнения листа голосования (бюллетеня) имеет юридическое значение для определения наличия или отсутствия кворума, поскольку к подсчету могут приниматься только те листы голосования, которые были заполнены в период проведения собрания, указанный в уведомлении о проведении собрания и в протоколе.

Поскольку установить действительную дату их заполнения невозможно, а потому данные листы голосования также не могут быть приняты при определении кворума.

Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам, листы голосования которых не содержат дат, составляет 14844,87 кв.м. или 53,4 % голосов.

Учитывая вышеизложенные правовые нормы, отсутствие указания в листах голосования (решениях) собственников помещений многоквартирного дома о дате голосования делает невозможным признание лиц, осуществивших голосование, лицами, принявшими участие в общем собрании, так как общее собрание в очно-заочной форме проводится в определенный период времени. То же самое относится и к такому нарушению, как указание в листе голосования иной даты голосования, которая находится за временным периодом проведения общего собрания в очно-заочной форме.

С учетом того, что лист голосования АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» и листы голосования собственников помещений, в которых отсутствует дата, не могут быть приняты к подсчету по вышеуказанным причинам, то при исключении из подсчета листов голосования без дат, количество голосов собственников, принявших участие в собрании, составит 0, 63%

(общая площадь принадлежащих им помещений равна 175,23 кв.м).

Из этого следует, что при проведении общего собрания, оформленного протоколом *** от ***, кворума не было, а принятое на этом собрании решение является ничтожным.

При таких обстоятельствах суд полагает требования Красноперова А.В., подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

исковые требования Красноперова Антона Витальевича к акционерному обществу «ЛСР. Недвижимость-Урал» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома – удовлетворить.

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ***, оформленные протоколом *** ***, по вопросам:

№ 1 об избрании председателем общего собрания - Г, секретарем общего собрания – Д;

№ 2 об избрании счетной комиссии в составе:

3. Д

4. А;

№ 4 о выборе управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: *** – ООО «РЭД-Сервис» (ИНН <***>);

№ 5 об утверждении формы договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: *** между собственниками и ООО «РЭД-Сервис»;

№ 7 о предоставлении безвозмездно помещения из состава общего имущества для размещения инженерного состава сотрудников ООО «РЭД-Сервис», а также для хранения материалов и инвентаря для обслуживания дома;

№ 8 о предоставлении на возмездной основе возможности организациям, оказывающим услуги связи (Internet) и иные

услуги (платежные терминалы и т.д.), размещать оборудование с использованием общего имущества собственников помещений;

№ 9 о передаче полномочий ООО «РЭД-Сервис» на заключение возмездных договоров на размещение оборудования с использованием состава общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома с организациями, размещающими оборудование в многоквартирном доме;

№ 11 об определении места и адреса хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома - по месту нахождения ООО «РЭД-Сервис» (***)).

Взыскать с акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-Урал» в пользу Красноперова Антона Витальевича расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 рублей.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы через Кировский районный суд г. Екатеринбурга.

Судья С.А. Прилепина

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>

<***>