

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ СУД**

Дело № 33-6754/2013

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

25 октября 2013 года

город Хабаровск

Судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда в составе:

председательствующего  
судей  
при секретаре

Мороз И.Г.  
Волошиной Е.В., Порохового С.П.  
Федотовой Н.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании 25 октября 2013 года гражданское дело по иску Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска, Тихоновой Анастасия Сергеевна к Головниной Светлане Геннадьевне, Выборовой Наталье Павловне о признании незаконным решения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме по апелляционной жалобе представителя истца Тихоновой А.С. – Спешнева С.В. на решение Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 02 августа 2013 года.

Заслушав доклад судьи Порохового С.П., объяснения представителя истца Тихоновой А.С. – Спешнева С.В., представителя истца Управления ЖКХ Денисюк А.А., ответчиков Головиной С.Г., Выборовой Н.П., представителя ООО «УК «ДВСРК» Овчинниковой О.Н., представителя ООО «УК «Авиагородок» Гущиной Т.Г., судебная коллегия

**УСТАНОВИЛА:**

Управление ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации города Хабаровска обратилось в суд с требованиями к ответчику Головниной С.Г. о признании незаконным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по Матвеевскому шоссе в городе Хабаровске.

В обоснование заявленных требований указали, что начальником управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда издан приказ о проведении внеплановой документарной проверки ООО «Управляющая компания «Авиагородок» на предмет законности проведенного общего собрания собственников в многоквартирном доме № 4 по Матвеевскому шоссе в городе Хабаровске. В ходе проверки было установлено, что 26.01.2013 года в форме очного голосования было проведено общее собрание собственников помещений в указанном многоквартирном доме. Повестка дня данного собрания содержала в том числе вопросы об утверждении порядка уведомления собственников о результатах проведения общего собрания собственников помещений; размещение информации на информационных досках и личным обращением; расторжение договора управления многоквартирным домом № 4 по Матвеевскому шоссе в городе Хабаровске с ООО «УК «ДВСРК» с 01.02.2013 года; выбор управляющей организации ООО «УК «Авиагородок» и заключение с ней договора управления. В результате указанного собрания собственники помещений в МКД № 4 на общем

собрании приняли решение - о расторжении договора, а также о выборе новой управляющей организации - ООО «Управляющая компания «Авиагородок». Вместе с тем, 31.12.2009 года между собственниками МКД № 4 и ООО «УК «ДВСРК» заключен договор управления многоквартирным домом. Пункт 10.1 указанного договора определяет, что договор вступает в силу с 01.01.2010 года и действует в течение 5 лет, то есть до 01.01.2014 года. В ходе проверки установлено, что отсутствуют доказательства отправки заказными письмами извещений о проведении собрания собственников в МКД № 4, инициатором собрания, в том числе администрации города, как собственнику муниципальных жилых помещений; отсутствуют решения собственников помещений в МКД № 4, которыми предусмотрен иной порядок вручения собственникам извещений о проведении общих собраний; отсутствуют решения собственников помещений в МКД № 4, которыми предусмотрено, что извещение о проведении общих собраний должно размещаться в доступном для всех собственников в МКД № 4. Помимо изложенного было установлено, что в протоколе общего собрания собственников от 26.01.2013 года в п.1 повестки дня указано - «...размещение информации на информационных досках и личным обращениям...», вместе с тем, в нарушение п.4 ст.46 Жилищного кодекса РФ в указанном протоколе общего собрания собственников отсутствуют сведения о месте хранения протоколов общих собраний, а также решений самих собственников, что препятствует собственникам помещений в МКД № 4 ознакомиться с протоколами голосования, а также иными документами, которые были рассмотрены при проведении общего собрания. Исходя из изложенного просили суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по Матвеевскому шоссе в городе Хабаровске, проведенного 26.01.2013 года.

Тихонова А.С. так же обратилась в суд с такими же исковыми требованиями к Головиной С.Г., указав, что является собственником квартиры 51 в доме 4 Матвеевскому шоссе в городе Хабаровске просит суд признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по Матвеевскому шоссе в городе Хабаровске, проведенного 26.01.2013 года, по основаниям, аналогичным вышеизложенным, указывая, что принятым решением нарушаются ее права в связи с увеличением оплат по ЖКХ.

Определением суда от 24.07.2012 года указанные иски соединены в одно производство.

Определением судебного заседания от 24.07.2013 года в качестве соответчика по делу привлечена Выборова Н.П..

Решением Железнодорожного районного суда г.Хабаровска от 02 августа 2013 года в удовлетворении исковых требований истцам отказано в полном объеме.

В апелляционной жалобе представитель истца Спешнев С.В. просит решение отменить, ссылаясь на незаконность и необоснованность, нарушение судом норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела. Указывая на то, что согласно техническому паспорту домовладения, строение № 2,4 по ул. Матвеевское шоссе, является единым зданием, который, может управляться только одной управляющей организацией.

В письменных возражениях на апелляционную жалобу, Управление ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска, считает решение

помещений в МКД № 4 были допущены нарушения, которые являются существенными в связи с чем, собрание нельзя признать законным

В письменных возражениях на апелляционную жалобу представитель ООО «УК «ДВСРК» считает апелляционную жалобу обоснованной и подлежащей удовлетворению в связи с тем, что один многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Данный дом является единым домовладением, что подтверждается технической документацией и состоит из двух частей Лит. А, А.1 и пристройки Лит. 2, что также подтверждается единым реестром регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В связи с чем, решение собственников только по одной части дома Лит. А.1 без учета мнения двух других частей дома является существенным нарушением норм действующего законодательства и данное решение не может быть признано законным.

В заседание судебной коллегии истец Тихонова А.С. не явилась, заблаговременно извещена о дате и времени рассмотрения дела судом апелляционной инстанции, о причинах неявки не сообщила, ходатайств об отложении дела не направила, в связи с чем, судебная коллегия в соответствии со ст. 327 и ч. 3 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, сочла возможным рассмотреть дело в отсутствие указанного истца.

В заседание судебной коллегии представитель истца Тихоновой А.С. – Спешнев С.В., представитель истца Управления ЖКХ Денисюк А.А., представитель ООО «УК «ДВСРК» Овчинникова О.Н. просят отменить решения суда как незаконное и необоснованное, вынесенное в нарушение материального права, без учёта всех обстоятельств имеющих существенное значение по делу и вынести по делу новое решение удовлетворив заявленные требования в полном объёме.

Ответчики Головина С.Г., Выборова Н.П., представитель ООО «УК «Авиагородок» Гущина Т.Г. просят решения суда первой инстанции как законное и обоснованное оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения, считая доводы апелляционной жалобы не обоснованными, которые были предметом рассмотрения судом первой инстанции и которым была судом дана правильная правовая оценка.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в апелляционной жалобе и возражениях относительно жалобы.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения лиц, принимавших участие в рассмотрении дела судом апелляционной инстанции, обсудив доводы апелляционной жалобы возражения относительно доводам апелляционной жалобы, судебная коллегия находит решение подлежащим отмене по доводам, изложенным в апелляционной жалобе.

Как следует из материалов дела, 31.12.2009 года между собственниками МКД № 4 и ООО «УК «ДВСРК» заключен договор управления многоквартирным домом, сроком на 5 лет.

Очередным собранием собственников помещений многоквартирного дома от 10.03.2012 года избран совет многоквартирного дома в составе: Головиной С.Г., Носова С.В., Мельникова С.В.

В первых числах января 2013 года (до 10 января 2013 года) Головиной С.Г. были размещены сообщения об инициативе проведения 20.01.2013 года в 12.00 во дворе дома общего собрания собственников в форме очного голосования. Одним

из вопросов поставленным на голосование был вопрос о выборе новой управляющей организации - ООО «УК «Авиагородок» и заключение с ней договора управления с 01.02.2013 года. Наделение полномочиями администрации ООО «УК «Авиагородок» по истребованию в ООО УК «ДВСРК» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным жилым домом, документов.

По результатам подсчета голосов был составлен протокол, согласно которого в голосовании приняли участие 41 собственник обладающих 1218,7 квадратных метров, что составляет 64,8% голосов, и как указал суд первой инстанции собрание являлось правомочным и имевшим кворум на принятие поставленных повесткой вопросов.

Как установлено статьей 45 Жилищного кодекса 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. 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 части 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований данного 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 силу части 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой повесткой

могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Материалами дела доказано, что на основании технического паспорта многоквартирного дома Матвеевское шоссе 2 и 4, следует, что дом состоит из двух основных частей Лит А, А1 и пристройки Лит.2 и имеет единый план земельного участка. Так же здание имеет единую инженерную коммуникацию по поставке коммунальных ресурсов горячего и холодного водоснабжения. В связи с чем, судебная коллегия не может согласиться с выводом суда первой инстанции о том, что пристройка (часть здания Лит.2) является обобществленным между двумя зданиями нежилым фондом и не определяет в качестве единого здания дома 2 и 4, так как данный вывод не соответствует информации содержащейся в Едином реестре регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с "Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре. (п.3 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года).

Судебная коллегия считает, что многоквартирный дом Матвеевское шоссе 2-4 г. Хабаровска является единым домовладением, в связи с чем, решение собственников только по одной части дома (Лит А1) без учета мнения собственников других частей дома не может быть признано законным, в связи с отсутствием кворума.

На основании ст. 328 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

#### **О П Р Е Д Е Л И Л А:**

Апелляционную жалобу представителя истца Тихоновой А.С. – Спешнева С.В. удовлетворить.

Решение Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 2 августа 2013 года по иску Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда администрации г. Хабаровска, иску Тихоновой Анастасия Сергеевна к Головниной Светлане Геннадьевне, Выборовой Наталье Павловне о признании незаконным решения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, отменить, по делу вынести новое решение.

Признать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по Матвеевскому шоссе в городе Хабаровске от 26.01.2013 года незаконным.

Апелляционное определение может быть обжаловано в суд кассационной инстанции путём подачи кассационной жалобы в Президиум Хабаровского краевого суда в течение шести месяцев со дня его вступления в законную силу.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Мороз И.Г.

Судьи

Волошина Е.В.

Пороховой С.П.

*И.Г. Мороз*  
*Е.В. Волошина*  
*С.П. Пороховой*



Прочитано и пронумеровано на \_\_\_\_\_ листах

Подлинный процессуальный документ находится в гражданском деле № 2-2536/2013 г.

Железнодорожного районного суда г. Хабаровска

Секретарь суда \_\_\_\_\_

Дата заверения \_\_\_\_\_

« 06 » 2013 г.