

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 декабря 2016 года Жуковский городской суд Московской области в составе:
Председательствующего судьи Капиной М.В.
При секретаре Камшилиной И.А.
С участием прокурора
И адвоката

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску (заявлению) Ярмош Марины Евгеньевны к Главному управлению Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» и Администрации г.о.Жуковский Московской области о признании внеочередного общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме состоявшимся и действительным, обязанности снять жилой дом с открытого конкурса,

УСТАНОВИЛ:

Истица обратилась в суд с иском к Администрации г.о.Жуковский и ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» с иском о признании внеочередного общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома № 9 по ул.Туполева в г.Жуковском Московской области состоявшимся, о признании решений, принятых внеочередным общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме № 9 (далее - МКД) по ул.Туполева в г.Жуковском Московской области в период с 01.08.2016г. по 12.08.2016г., проведенного в форме очно-заочного голосования, действительными, а также с требованием обязать Администрацию г.о.Жуковский снять с открытого конкурса по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирными домами жилой дом № 9 по ул. Туполева в г.о.Жуковский.

В обоснование заявленных исковых требований истица в судебном заседании пояснила, что в период с 01.08.2016 г. по 12.08.2016 г. в МКД № 9 по ул.Туполева в г.Жуковском Московской области было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в очно-заочной форме, одним из инициаторов проведения которого выступила она (истица).

На общем собрании рассматривался ряд вопросов, имеющих важное значение для собственников помещений в МКД, а именно: избрание Совета дома, избрание председателя Совета дома, расторжение договора с управляющей организацией АО «УК «Наукоград» в связи с невыполнением ею условий договора, выбор новой управляющей организации ООО «ЖКХ-Сервис», утверждение размера платы за содержание и текущий ремонт, заключение договора управления МКД с ООО «ЖКХ-Сервис», выбор платежного агента для расчетного обслуживания собственников и другие вопросы.

Процент голосовавших за принятие решений по повестке собрания (всего 14 вопросов) варьируется от 92,4% до 100%, что отражено в протоколе № 3 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД от 13.08.2016 г. Поскольку решения собрания были приняты подавляющим количеством голосов собственников помещений, данный протокол и требуемый пакет документов в установленные законодательством сроки были переданы во вновь избранную управляющую организацию ООО «ЖКХ-Сервис» (ИНН 5013046386) и направлены на проверку в ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Проведенная ГУ МО «ГЖИ МО» проверка выявила, что несколько собственников помещений в МКД №9 по ул.Туполева в г.Жуковском, а именно №№ 21, 22, 23, 28, 32, 33, 35, 43, 46, 63, 74, 79 и 100 были уведомлены о проведении собрания менее чем за 10 дней до его начала (т.е.29.07.2016 г.). Данный вывод сделан на основании представленных заказных писем и реестра почтовых отправлений.

Истица пояснила, что все собственники МКД были своевременно (20.07.2016 г.) уведомлены о проведении собрания путем размещения уведомления о проведении собрания на информационных стендах в каждом подъезде дома. При этом собственники квартир №№ 21 и 22 приняли участие в голосовании. Решения же собственников квартир №№ 23, 28, 32, 33, 35, 43, 46, 63, 74, 79 и 100 не могли повлиять на общий результат голосования по повестке собрания в связи с малой долей площади принадлежащих им жилых помещений (501,5 кв.м) по отношению к общей площади помещений в МКД (6159,9 кв.м) и практически единогласным решением собственников, принявшим участие в голосовании по большинству голосов.

Акт проверки ГУ МО «ГЖИ МО» от 29.09.2016 г. констатирует, что собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.Жуковский, ул.Туполева, д.9, проведено с нарушением порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с этим ГУ МО «ГЖИ МО» не дало положительного заключения ООО «ЖКХ-Сервис» о возможности осуществлять

предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом №9 по ул.Туполева в г.Жуковском и не внесло соответствующих изменений в реестр лицензий. Однако ГУ МО «ГЖИ МО» не признавало в судебном порядке решение общего собрания собственников помещений в МКД № 9 по ул.Туполева в г.Жуковском недействительным.

Нарушение, связанное с процедурой проведения собрания, истица считает несущественным, т.к. законные интересы собственников квартир №№ 23, 28, 32, 33, 35, 43, 46, 63, 74, 79 и 100 не нарушены, материальные убытки не причинены, а их голоса не смогли бы повлиять на общий результат голосования.

Администрация г.о.Жуковский официально объявила о проведении 25.10.2016 года открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в число которых вошел МКД № 9 по ул. Туполева. Но собственники помещений МКД № 9 по ул. Туполева сделали свой самостоятельный выбор на общем собрании в период с 01.08.2016 г. по 12.08.2016 г. в пользу управляющей организации ООО «ЖКХ-Сервис», в связи с чем истица просит обязать Администрацию снять дом с открытого конкурса.

Представитель ответчика ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен (л.д.135-136). Ранее представитель ответчика дело просил рассмотреть в отсутствие представителя, а также представлены письменные возражения по заявленным требованиям (л.д.125-130).

Представитель ответчика Администрации г.о.Жуковский исковые требования не признала и пояснила, что многоквартирный дом № 9 по ул.Туполева в г.Жуковский 29.08.2016г. был выставлен на открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД. 11.10.2016г. конкурс по данному лоту был отменен. В настоящее время дом на конкурс не выставлен. В иске в части требований к Администрации г.о.Жуковский просит отказать. Решение в части требований о признании решений общего собрания собственников действительными оставляет на усмотрение суда.

3-е лицо, представитель ООО «ЖКХ-Сервис», исковые требования в части признания собрания состоявшимся и решений собрания действительными поддержала, в остальной части решение оставляет на усмотрение суда.

3-и лица, Ловицкий Л.Л., Иеромузо М.А., дело просили рассмотреть в их отсутствие, заявленные исковые требования поддержали.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, полагает, что исковые требования подлежат удовлетворению частично.

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. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом, а также иные вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников, в том числе, выбор управляющей организации.

Порядок проведения общего собрания собственников в очно-заочной форме определен в ст.47 ч.1 ЖК РФ.

Согласно ст.45 п.3 ЖК РФ общее собрание собственников 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.

Статьей 45 ЖК РФ также предусмотрено, что собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; форма проведения данного собрания; дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по

Пронумеровано,
пронумеровано,
Скреплено печатью
Копия верна:
Судья:
Секретарь:

