

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

26 сентября 2013 г.

Чайковский городской суд Пермского края в составе:  
председательствующего судьи Кирилловой Т.А.,  
с участием представителя истцов Князевой М.И.,  
ответчика Авериной В.Н.,  
представителя ответчиков Коротеева Ф.В.,  
представителя третьего лица Кокориной Г.Г.,  
при секретаре Ярославцевой Н.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Чайковском дело по иску  
Лебедевой Анны Петровны, Власовой Александры Павловны, Шидловской  
Ольги Алексеевны к Килиной Ольге Фадеевне, Авериной Вере Николаевне об  
оспаривании решения общего собрания,

у с т а н о в и л :

Лебедева Анна Петровна, Власова Александра Павловна, Шидловская Ольга Алексеевна обратились в суд с иском к Килиной Ольге Фадеевне, Авериной Вере Николаевне с уточненными требованиями о признании незаконным и отмене решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по адресу г.Чайковский, ул.Ленина дом 74 от 08.10.2012 г., согласно которому управление жилым домом было передано ООО «Теплотекс», указывая, что являются собственниками квартир в указанном доме, Шидловская О.А. фактически живет в г.Ижевске, Лебедева А.П. проживает по другому адресу, Власова А.П. является инвалидом и из квартиры не выходит. В январе-феврале 2013 г. получили квитанции на оплату коммунальных услуг, из которых узнали, что домом управляет ООО «Теплотекс», хотя с 1 июня 2012 г. дом находился в управлении ЗАО «ГУК «Текстильщики». О проведении общего собрания собственников истцы не уведомлялись, участия в голосовании не принимали. Решение общего собрания от 08.10.2012 г. нарушает их права и законные интересы, так как лишает возможности управлять многоквартирным домом путем участия в голосовании наравне с другими собственниками. Решение собрания препятствует управлению домом надлежаще избранной управляющей компании – ЗАО «ГУК «Текстильщики», навязывая им, истцам, управляющую компанию, за которую большинство собственников помещений дома не голосовало. В протоколе собрания не указано, какие именно условия договора не выполнила управляющая компания ЗАО «ГУК «Текстильщики». Для принятия решения отсутствовал кворум, 49% голосов от всех собственников не принимали участие в голосовании. 14,32% голосовали против выбора в качестве управляющей компании ООО «Теплотекс».

В судебное заседание истцы направили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель истцов по доверенности Князева М.И. настаивала на иске, приводила доводы, изложенные в заявлении.

Ответчик Аверина В.Н., представитель ответчиков по доверенности Коротеев Ф.В. не признали иск, пояснили, что заявление об обжаловании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный

2

собственник узнал или должен был узнать о принятом решении (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ). Управление многоквартирным жилым домом по ул.Ленина 74 осуществляло ООО «Городская управляющая компания», которая разделалась на несколько компаний. Жителям дома начали поступать квитанции на оплату коммунальных услуг от разных нескольких компаний, что вызвало необходимость в проведении общего собрания собственников дома. 24 сентября 2012 г. всем проживающим в доме собственникам вручены уведомления о проведении собрания 8 октября 2012 г. и бюллетени для заочного голосования, также уведомление было на доске объявлений. От общего количества голосов собственников – 1874, в голосовании приняли участие 1527,14 голосов, что составляет 81,5%, большинством голосов принято решение об отказе от исполнения договора управления с ООО «ГУК» и заключение договора управления домом с ООО «Теплотекс». Решение собрания было вывешено на доску объявлений. О том, что ООО «ГУК» передало управление домом ЗАО «ГУК «Текстильщики», ничего неизвестно. Выяснилось, что у этих компаний отсутствуют договоры с ресурсоснабжающими организациями, что делает их участие в управлении домом невозможным. Часть собственников возражала против управления домом ООО «Теплотекс», о чем ими было проведено собрание 10 октября 2012 г. Из журнала голосования видно, что в голосовании против решения собрания от 8 октября 2012 г. принимали участие Лебедева А.П., Власова А.П., проживающая с 1981 года в квартире мать Шидловской О.А. – Шмакова Л.И. То есть, очевидно, что истцы узнали об оспариваемом решении 10 октября 2012 г., срок оспаривания которого истек 10 апреля 2013 г. Обратившись в суд с иском 30 мая 2013 г., истцы пропустили срок, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

ООО «Теплотекс» приступило к управлению домом, заключило договоры с поставщиками коммунальных услуг.

19 февраля 2013 г. инициативная группа проводила собрание, решением которого была переизбрана управляющая компания на ЗАО ГУК «Текстильщики». Решением Чайковского городского суда от 24 мая 2013 г. это решение признано незаконным, установлено, что ООО «Теплотекс» надлежащим образом исполняет свои обязательства по управлению домом и оснований для расторжения договора не имеется.

Третье лицо ООО «Теплотекс» направило в суд возражения на иск, указывая, что на основании решения собрания собственников жилых помещений дома в г.Чайковском, ул.Ленина 74 от 08.10.2012 г. ООО «Теплотекс» приступило к управлению домом. Инспекцией Государственного жилищного надзора Пермского края на основании распоряжения от 18 октября 2012 г. проводилась проверка правомерности принятия решения, установлено, что решение общего собрания принято правомерно, договор управления соответствует закону. Между ООО «Теплотекс» и собственниками помещений (51%) заключены договоры управления сроком на 5 лет, в отношении остальных собственников действуют фактические договорные отношения. Обществом заключены необходимые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Истцы в протоколе от 10.10.2012 г. выразили свое несогласие с решением собрания от 08.10.2012 г., срок обжалования которого истек 10.04.2013 г., истцами пропущен срок обжалования решения. ЗАО «Городская управляющая компания «Текстильщики» не могла приступить к управлению домом, поскольку у нее отсутствуют договоры с ресурсоснабжающими организациями. (л.д.73-74)

Представитель третьего лица ЗАО «Городская управляющая компания «Текстильщики» по доверенности Кокорина Г.Г. поддержала иск, пояснила, что 1 июня 2012 г. между ООО «Городская УК» и ЗАО «ГУК «Текстильщики»

3

было подписано соглашение о передаче функций управления по дому в г.Чайковском, ул.Ленина 74. Протоколом от 10 мая 2012 г. собственники дома приняли решение о выборе новой управляющей компании – ЗАО «ГУК «Текстильщики». Протокол в судебном порядке не обжаловался и недействительным не признавался. Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Доказательств ненадлежащего исполнения договора управляющей компанией нет. Оснований для выбора новой управляющей компании нет. Порядок расторжения договора с ЗАО «ГУК «Текстильщики» нарушен.

Заслушав стороны, изучив материалы дела, суд отказывает в удовлетворении иска, исходя из следующего.

Статья 44 Жилищного кодекса РФ относит к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме выбор способа управления многоквартирным домом (п.4).

Порядок проведения общего собрания регламентируется ст.45 ЖК РФ, согласно которой внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан 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 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 под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Сообщение должно содержать информацию, предусмотренную п.5 ст.45 ЖК РФ.

В соответствии со ст.46 ЖК РФ п. 1. 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 в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 – 3.1. части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

П. 3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание...

П. 5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

П.6. 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.

Согласно ст.47 ЖК РФ п.1 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно п.3 ст.48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Как видно из материалов дела, истец Власова А.П. является собственником жилого помещения по адресу г.Чайковский, ул.Ленина 74-13 площадью 64,5 кв.м., что составляет 2,36% от общей площади дома 2734,2 кв.м., истец Лебедева А.П. – собственником 1/2 на квартиру №9 в этом же доме, что составляет площадь 35,4 кв.м и 1,29%, истец Шидловская О.А. – собственником квартиры №20 площадью 53 кв.м. в этом же доме, что составляет 1,94 %. (л.д.10)

Согласно протоколу №3 в доме №74 по ул.Ленина 8 октября 2012 г. проводилось общее собрание собственников, председателем которого была Аверина В.Н., секретарем – Килина О.Ф. – ответчики. (л.д.17)

Собрание приняло решение отказаться от управления домом управляющей компанией ООО «ГУК» с 01.11.2012 г., избран способ управления управляющей организацией – ООО «Теплотекс» (л.д.17-19)

30 мая 2013 г. истцы обратились в суд с иском об обжаловании решения общего собрания от 8 октября 2012 г.

Начало течения срока на обжалование решения, принятого общим собранием собственников помещений, следует исчислять в течение шести месяцев со дня, когда истцы узнали или должны были узнать о принятом решении.

Согласно протоколу общего собрания собственников дома, которое проводилось 10 октября 2012 г., часть собственников выражала свое несогласие с решением от 8 октября 2012 г. о выборе управляющей организацией ООО «Теплотекс». В списке жильцов личной подписью подтвердили свое несогласие Власова А.П., Лебедева А.П., проживающая в квартире №20 мать Шидловской О.А. – Шмакова Л.И., которая в силу ст.31 ЖК РФ имеет равные права и обязанности с собственником и обязана сообщать собственнику о принятых решениях общего собрания. (л.д.65-69)

Таким образом, течение срока на обжалование спорного решения началось со дня, когда истцы очевидно узнали или должны были узнать о принятом решении – с 10.10.2012 г., а его окончание соответственно приходится на 11.04.2013 г.

Данный срок (п.6 ст. 46 ЖК РФ) указан как пресекательный, по истечении которого право обратиться в суд у собственника перестает существовать, может быть в силу ст. 205 ГК РФ восстановлен в исключительных случаях по обстоятельствам, связанных, с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.).

Обратившись в суд с иском 30.05.2013 г., истцы пропустили срок обращения в суд, уважительных причин для восстановления срока не приводят, поэтому суд согласно п.4 ст.198 ГПК РФ отказывает в удовлетворении иска.

Кроме того, суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, поскольку голосование указанных собственников не могло повлиять на результаты голосования, существенных нарушений не допущено, принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанным собственникам, наличие убытков от принятого решения истцы не доказали.

Так, решением Чайковского городского суда от 24 мая 2013 г., вступившим в законную силу 28.08.2013 г., установлено, что с ноября 2012 г. функции по управлению домом в г.Чайковском, ул.Ленина 74 осуществляет ООО «Теплотекс», доказательств, свидетельствующих о ненадлежащем исполнении ею своих обязательств не имеется, оснований для расторжения договора управления с ООО «Теплотекс» нет.

Доводы третьего лица ЗАО «ГУК «Текстильщики», что именно эта управляющая компания с мая 2012 г. осуществляет управление многоквартирным жилым домом по ул.Ленина 74, доказательствами не подтверждены, поэтому являются несостоятельными.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354,

14. Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Ни одного договора с ресурсоснабжающими организациями названная управляющая компания не представила.

6

Из информации ООО «Пермская сетевая компания», МУП «Водоканал», видно, что с 01.12.2012 г. договоры на поставку электроэнергии и водоснабжение заключены с ООО «Управляющая компания «Теплотекс» (л.д.189-194)

По этим основаниям суд отказывает в удовлетворении иска Лебедевой Анны Петровны, Власовой Александры Павловны, Шидловской Ольги Алексеевны к Килиной Ольге Фадеевне, Авериной Вере Николаевне о признании незаконным и отмене решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по адресу г.Чайковский, ул.Ленина дом 74 от 08.10.2012 г.

Руководствуясь ст.192-198 ГПК РФ,

р е ш и л :

Отказать в удовлетворении иска Лебедевой Анны Петровны, Власовой Александры Павловны, Шидловской Ольги Алексеевны к Килиной Ольге Фадеевне, Авериной Вере Николаевне о признании незаконным и отмене решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по адресу г.Чайковский, ул.Ленина дом 74 от 08.10.2012 г.

Решение может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Чайковский городской суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья



Подлинный документ подшит  
в деле №2-1359/13  
дело находится в производстве  
Чайковского городского суда  
Пермского края

секретарь с/з: 

Чайковский городской суд  
Решение (определение, постановление)  
не вступило в законную силу  
Секретарь суда 