

РЕШЕНИЕ

по делу № 2-503/2021

Именем Российской Федерации

18 ноября 2021 года

г. Бокситогорск

Бокситогорский городской суд Ленинградской области в составе:

председательствующего судьи Гусаровой И.М.,

при секретаре Журавлевой К.С.,

с участием:

представителя истца ООО «ЖилКомСервис» по доверенности ФИО5,

ответчика Бажулина Ю.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2- 503/2021 по иску ООО «ЖилКомСервис» к Бажулину Юрию Николаевичу о признания недействительным решения собственников оформленное протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений от 30.01.2021 года,-

У С Т А Н О В И Л:

Истец ООО «ЖилКомСервис» (далее по тексту ООО «ЖКС») обратился в суд с иском к Бажулину Ю.Н. о признании недействительным решения собственников МКД по утверждению приведения п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт МКД в соответствие с п.7 ст. 156 ЖК РФ; взыскании расходов по отправке почтой уведомлений о намерении обжаловать решение собственников, оформленное протоколом общего собрания от 30.01.2021г., в размере 3 042 руб. и расходов по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

В обоснование заявленных исковых требований указано, что ООО «ЖКС» является управляющей компанией МКД по адресу: <адрес> на основании договора о передаче МКД в управление от 27.02.2009г. заключенного между ООО «ЖКС» и ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево».

15.03.2009г. собственниками МКД было проведено общее собрание собственников, на котором утвердили договор на управление многоквартирным домом, а так же п.5.2 об увеличении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и изложили в следующей редакции: «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников определяется исходя из установленной на момент заключения Договора планово-договорной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ, соответствует тарифным ставкам и подлежит индексированию на коэффициент- дефлятор платных услуг населению в соответствии с официальным прогнозом Министерства экономического развития России, либо на коэффициент дефлятор в соответствии с официальным уровнем инфляции не чаще одного раза в год без собрания собственников МКД».

Собственником жилого помещения № 40 Бажулиным Ю.Н. было проведено внеочередное общее собрание собственников по вопросу: Принять решение о приведении п.5.2 договора на управление, содержание и ремонт МКД в соответствии с п.7 ст. 156 ЖК РФ.

Решение собственников оформлено протоколом общего собрания от 30.01.2021г.

На основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений, принято решение:

- утвердить приведение п.5.2. Договора на управление, содержание и ремонт МКД в соответствие с п.7 ст.156 ЖК РФ.

ООО «ЖКС», ссылаясь на положения ч.5 ст. 46, ч.ч. 1, 2, 4, 5-6, 8 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ, п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. N 416, п. 1 ст. 420, п.п. 1 и 4 ст. 421, ст.ст. 451, 452 ГК РФ, не согласно с решением собственников по данному вопросу, считает его не законным, противоречащим законодательству РФ и подлежит признанию недействительным по следующим основаниям:

Принятие собственниками многоквартирного дома решения об изменении условий договора управления многоквартирным домом не может служить основанием для понуждения ООО «ЖКС» к его исполнению, поскольку решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, но не для Управляющей Компании, обязательства которого возникают из договора управления многоквартирным домом (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Фактически действия Собственников МКД направлены на понуждение ООО «ЖКС» к изменению условий договора управления многоквартирным домом.

Ни Гражданское, ни Жилищное законодательство не устанавливает обязанность управляющей организации заключить дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом на тех условиях, которые без ее участия определены собственниками помещений многоквартирного дома.

При выборе управляющей организации собственники должны ознакомиться с предлагаемым ею вариантом договора управления и либо присоединиться к нему, либо обсудить вопрос о внесении в него изменений с соблюдением предусмотренного ст. 452 ГК РФ порядка.

Коммерческая организация при избрании ее собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве управляющей организацией, не вправе отказать собственникам в заключении с ними договора управления многоквартирным домом на предлагаемых ею условиях. Вместе с тем, обязанности безоговорочно принять любые предложенные собственниками условия договора управления, в том числе, внесение изменений и дополнений в договор путем заключения дополнительного соглашения, на нее законом не возложено.

Заключенный договор управления многоквартирным домом, содержит все существенные условия в соответствии с требованиями ст. 162 ЖК РФ.

Согласно п.7.2 указанного Договора на содержание и текущий ремонт МКД по <адрес> изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается по взаимному согласию Сторон.

Редакция утвержденная общим собранием собственников от 15.03.2009г. п.5.2, «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников определяется исходя из установленной на момент заключения Договора планово-договорной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ, соответствует тарифным ставкам и подлежит индексированию на коэффициент- дефлятор платных услуг населению в соответствии с официальным

прогнозом Министерства экономического развития России, либо на коэффициент дефлятор в соответствии с официальным уровнем инфляции не чаще одного раза в год без собрания собственников МКД» не противоречит нормам ЖК РФ, ГК РФ, а так же не лишает собственников помещений МКД в силу п.7 ст. 156 ЖК РФ, 46 ЖК РФ ежегодно утверждать экономически обоснованный размер платы на общем собрании собственников.

Кроме того, собственниками МКД, а так же инициатором собрания (председателем) в протоколе общего собрания от 30 января 2021г. новая редакция п.5.2, не изложена.

В судебном заседании представитель истца ООО «ЖилКомСервис» по доверенности ФИО5 на иске настаивала и просила суд его удовлетворить в полном объеме по основаниям, указанным в иске. Также поддержала доводы изложенные в письменных возражениях на отзыв ответчика, согласно которых ООО «ЖКС» вынуждено ежегодно обращаться в Бокситогорский городской суд с исковым явлением об обжаловании решений собственников по утверждению размера платы в связи с тем, что размер платы, утвержденный собственниками экономически не обоснованный, не обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства (Решение Бокситогорского городского суда по делу №, №, №, Апелляционное определение № от 13.04.2021г.). Решение собственников от 30.01.2021г. нарушает права управляющей компании не только в части изменения договора управления в одностороннем порядке, но и лишает УК в случае непринятия собственниками решения по утверждению размера платы произвести своевременную индексацию на коэффициент- дефлятор платных услуг населению в соответствии с официальным размером инфляции, что в дальнейшем приведет к невозможности своевременного и в полном объеме обслуживания жилищного фонда на основании Постановления правительства РФ №, Постановления Правительства РФ №, а так же убыткам предприятия. Кроме того указывает, что нарушена процедура созыва общего собрания, а именно бюллетени для голосования не содержат информацию о праве собственности на жилое помещение, а также отсутствует регистрирующая запись. Отсутствие в бюллетене сведений о документе подтверждающем право собственности, является основанием для исключения такого бюллетеня из подсчета голосов. В связи с этим кворум на общем собрании собственников МКД от 30.01.2021г. отсутствует, решения по поставленным вопросам не приняты. По смыслу ст.45-48 ЖК РФ инициатор общего собрания собственников помещений является надлежащим ответчиком по делу, поскольку именно, данное лицо обеспечивает созыв, подготовку и доведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, такое лицо формирует повестку собрания, обеспечивает порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, в частности с первичными документами (Апелляционное определение по делу № г. от 13.04.2021г.). Бажулин Ю.Н., являлся инициатором общего собрания собственников помещений, что отражено в протоколе от 30.01.2021г. Таким образом, Бажулин Ю.Н. является надлежащим ответчиком, по данному делу.

В судебном заседании ответчик Бажулин Ю.Н. с иском не согласился и просил суд в его удовлетворении отказать по основаниям, указанным в письменном отзыве на иск, согласно которого он с предъявленными исковыми требованиями не согласен и считает их не подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям:

1. Обоснованность оспариваемого истцом решения. Ссылаясь на положения ч. 2 ст. 168 ГК РФ, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ указывает, что п.5.2. договора на управление многоквартирным домом № по <адрес> в <адрес> устанавливает условие об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД) без

проведения общего собрания собственников, что противоречит установленному ч. 7 ст. 156 ЖК РФ требованию об определении размера платы за содержание жилого помещения на общем собрании собственников. Договор на управление многоквартирным домом № по <адрес> в <адрес>, «утвержденный» 15.03.2009г., противоречит требованиям действующего законодательства в части изменения размера платы за содержание жилого помещения без проведения общего собрания собственников жилых помещений. Соответственно, указанный договор, являющийся по закону сделкой, в этой части является недействительным, поскольку нарушает требования закона и при этом посягает на публичные интересы (интересы неопределенного круга лиц). Исходя из ст. 180 ГК РФ решение общего собрания собственников жилых помещений МКД № по <адрес> в <адрес> от 30.01.2021г., оспариваемое истцом, принято на законных основаниях и не должно быть признано недействительным;

2. Отсутствие обоснования права требования и нарушения прав истца. ссылаясь на положения п.4 ч.1 ст. 131 ГПК РФ, указывает, что исковое заявление ООО «Жилкомсервис» не содержит указания на то, в чем заключается нарушение прав истца и какие конкретно права или законные интересы истца нарушены. Оспариваемым решением не нарушаются права и законные интересы истца. Истец указывает в исковом заявлении, что фактически «действия Собственников МКД направлены на понуждение ООО «ЖКС» к изменению условий договора управления многоквартирным домом». Это утверждение не соответствует действительности. В действительности, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение о том, что не соответствующее действующему законодательству положение договора управления (и ущемляющее права собственников помещений, в частности, приобретших жилые помещения после состоявшегося 15.03.2009г.) должно быть изменено в соответствии с действующим законодательством. Таким образом, исковые требования истца не направлены на восстановление или предупреждение нарушения прав истца. Представители управляющей компании (истца) на общем собрании присутствовали и могли выступать перед собственниками помещений со своими предложениями относительно сохранения условий договора в неизменном виде, а также об отложении принятия решения до представления управляющей компанией доказательств обоснованности спорного пункта договора управления и соответствия его действующему законодательству. Однако, истец не воспользовался своим правом на общем собрании собственников помещений в МКД, а привычно решил, что суд встанет на сторону управляющей компании в споре с жильцами МКД. Ранее управляющая компания (истец) отменяла решения собственников об установлении экономически обоснованного (по мнению собственников помещений в МКД) тарифа в судебном порядке. Поэтому утверждение истца о том, что спорный пункт договора управления не препятствует собственникам помещений ежегодно утверждать экономически обоснованный размер платы на общем собрании собственников, не соответствует действительности;

3. Недобросовестность поведения истца. Ранее управляющая компания (истец) отменяла решения собственников об установлении экономически обоснованного (по мнению собственников помещений в МКД) тарифа в судебном порядке. Соответственно, утверждение истца о том, что спорный пункт договора управления не препятствует собственникам помещений ежегодно утверждать экономически обоснованный размер платы на общем собрании собственников, не только не соответствует действительности, но и противоречит ранее совершенным истцом действиям - отмене в судебном порядке утвержденных общим собранием собственников размеров платы за содержание общего имущества собственников в МКД. В прошлых судебных разбирательствах между теми же сторонами управляющая компания (истец в настоящем споре) ссылалась на

установленный органами местного самоуправления размер платы за содержание общего имущества, что противоречит позиции истца об установленном п.5.2. договора управления порядке изменения размера платы за содержание общего имущества. Таким образом, поведение истца, заключающееся в различной интерпретации порядка и оснований установления (изменения) размера платы за содержание общего имущества собственников жилых помещений;

4. Предъявление иска к ненадлежащему ответчику. Истец оспаривает решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предъявляя требования о признании этого решения недействительным. Ссылаясь на положения ст. 44 ЖК РФ указывает, что он не может нести ответственность за принятие решений коллективным органом управления, поскольку не имеет полномочий на решающий голос при голосовании и имеет право только голосовать на общем собрании собственников помещений в МКД на общих основаниях. При этом истец предъявляет иски к нему без обоснования выбора ответчика и без указания на то, каким образом и какие права ответчика нарушил персонально он, в связи с чем просит суд отказать ООО «Жилкомсервис» в удовлетворении исковых требований к нему о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: <адрес>, оформленного протоколом от ДД.ММ.ГГГГ, в полном объеме.

Также ответчик Бажулин Ю.Н. поддержал письменное ходатайство о подложности доказательства, а именно копии протокола от 15.03.2009г. и исключении её из числа доказательств по делу. В обоснование которого указано, что в ходе рассмотрения дела судом в качестве доказательства истец представил копию протокола общего собрания собственников их дома от 15.03.2009г. Он считает, что представленное доказательство является подложным, поскольку доказательства по гражданскому делу должны соответствовать ряду требований: 1) получены законным способом; 2) должны быть оригиналы документов; 3) относятся к обстоятельствам, подлежащим доказыванию. Его доводы о подложности представленного доказательства подтверждаются заверенной судом копией заявления председателя собрания по протоколу от 15.03.2009г. ФИО6, что 15.03.2009г. он на собрании собственников не находился и нигде не расписывался, председателем не являлся. Также представляет нотариально заверенное заявление секретаря собрания по протоколу от 15.03.2009г. ФИО7 о том, что она 15.03.2009г. на собрании собственников не присутствовала и секретарем данного собрания не была, подпись в протоколе поставлена не ей. Дополнительно прилагает заявление за подписью 15 собственников, заявляющих, что никакого собрания 15.03.2009г. не было, протокол от 15.03.2009г. считают поддельным. Все эти доказательства подтверждают, что протокол от 15.03.2009г., представленный истцом, является подложным.

Также ответчиком Бажулиным Ю.Н. заявлено письменное ходатайство о недопустимости доказательства, а именно копии протокола от 15.03.2009г. и исключении её из дела. В обоснование которого указано, что стороной истца к исковому заявлению приложено и представлено суду доказательство: копия протокола от 15.03.2009г. Указанное доказательство необходимо признать недопустимым и исключить из дела, поскольку письменные доказательства по гражданскому делу, в соответствии со ст. 71 ГПК РФ должны быть представлены либо в подлиннике, либо заверены надлежащим образом. В соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, представленные в суд копии документа обеспечиваются возможностью для суда проверить тождественность и оригиналом такого документа. Не могут считаться доказанными те обстоятельства, которые подтверждаются

исключительно копией письменного доказательства и невозможно установить подлинность содержания документа с помощью других доказательств.

Ответчиком Бажулиным Ю.Н. было заявлено письменное ходатайство о назначении экспертизы для копии протокола от 15.03.2009г., в обоснование которого указано, что главным доказательством истца в деле является копия протокола от 15.03.2009г. Судьей Гусаровой И.М. проигнорированы представленные им доказательства подложности копии протокола от 15.03.2009г., не удовлетворены его ходатайства о недопустимости доказательства и о подложности доказательства, копия протокола от 15.03.2009г. не исключена из числа доказательств по делу. Более того стороне истца не предложено доказать его подлинность. Вместе с тем в «возражениях на ходатайство о подложности доказательства» истец согласен, что «согласно ст. 186 ГПК РФ ... суд может для проверки этого заявления назначить экспертизу...». В качестве экспертной организации просил привлечь «Петро Эксперт», <адрес>. На разрешение эксперта просил суд поставить такие вопросы как: 1. подлинность подписей председателя ФИО6 и секретаря ФИО7 по протоколу от 15.03.2021г.

Определением суда от 18.11.2021г. Бажулину Ю.Н. было отказано в удовлетворении ходатайства о назначении по делу судебной почерковедческой экспертизы для определения подлинности подписей председателя ФИО6 и секретаря ФИО7 в копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес> проведенного в форме очного голосования от 15.03.2009г.

Проверив материалы дела, выслушав доводы участников процесса, суд находит искиваемые требованиями обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям:

Из копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>, проведенного в форме очного голосования от ДД.ММ.ГГГГ следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме утвержден договор на управление МКД по указанному адресу, а также принято решение, пункт 5.2 Договора, о том, что размер платы содержание и ремонт жилого помещения для собственника определяется исходя из установленной на момент заключения Договора планово-договорной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ и соответствует тарифным ставкам, приведенным в Приложении № к настоящему Договору, подлежит индексированию на коэффициент-дефлятор платных услуг населению (услуг ЖКХ) в соответствии с прогнозом Министерства экономического развития России, либо на коэффициент-дефлятор в соответствии с официальным уровнем инфляции не чаще одного раза в год без собрания собственников МКД.

На основании указанного решения общего собрания собственников МКД от 15.03.2009 в дальнейшем между Управляющей компанией ООО «ЖилКомСервис» и собственниками жилых помещений был заключен договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, согласно утвержденной указанным решением собственников МКД от 15.03.2009 форме договора.

Согласно п.7.2 Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается по взаимному согласию Сторон. Договор подлежит изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия закона или иного нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

Бажулин Ю.Н. на основании договора купли-продажи квартиры от 02.07.2008 является собственником <адрес>.

30.01.2021 состоялось внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>, проводимое в форме очно-заочного голосования, из которого следует, что инициатором проведения общего собрания собственников помещений является собственник помещения № Бажулин Ю.Н., по результатам собрания, в числе прочего, принято решение утвердить приведение п.5.2. Договора на управление, содержание и ремонт МКД в соответствии с п.7 ст.156 ЖК РФ.

Истец ООО «ЖилКомСервис» просит суд признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном <адрес>, оформленное протоколом внеочередного общего собрания от 30.01.2021 указывая, что: принятие собственниками многоквартирного дома решения об изменении условий договора управления многоквартирным домом не может служить основанием для понуждения ООО «ЖКС» к его исполнению, поскольку решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, но не для Управляющей Компании, обязательства которого возникают из договора управления многоквартирным домом (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ); фактически действия Собственников МКД направлены на понуждение ООО «ЖКС» к изменению условий договора управления многоквартирным домом; ни Гражданское, ни Жилищное законодательство не устанавливает обязанность управляющей организации заключить дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом на тех условиях, которые без ее участия определены собственниками помещений многоквартирного дома; за коном на управляющую организацию не возложена обязанность безоговорочно принять любые предложенные собственниками условия договора управления, в том числе, внесение изменений и дополнений в договор путем заключения дополнительного соглашения; редакция п. 5.2 Договора управления, утвержденная общим собранием собственников от 15.03.2009г., не противоречит нормам ЖК РФ, ГК РФ, а так же не лишает собственников помещений МКД в силу п.7 ст. 156 ЖК РФ, 46 ЖК РФ ежегодно утверждать экономически обоснованный размер платы на общем собрании собственников; собственниками МКД, а так же инициатором собрания (председателем) в протоколе общего собрания от 30 января 2021г. новая редакция п.5.2, не изложена. Кроме того, истец считает, что на общем собрании собственников МКД от 30.01.2021г. нарушена процедура созыва общего собрания и отсутствует кворум, т.к. бюллетени для голосования не содержат сведений о документе подтверждающем право собственности, что является основанием для исключения всех бюллетеней из подсчета голосов.

В силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с ч. 1 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. Перечень полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, предусмотрен ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в числе прочих полномочий, принятие

решения, в том числе об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

В силу положений части 3 статьи 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.

Согласно пункта 2 части 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, кроме других, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме.

Из системного анализа указанных норм следует, что требование об указании документов, подтверждающих право собственности на помещение необходимо для установления полномочий на принятие участие в общем собрании собственников помещений, голосовании по вопросам, включенным в повестку собрания, и наличия кворума собрания.

Вместе с тем, отсутствие в бюллетене сведений о документе, подтверждающем право собственности, является основанием для исключения такого бюллетеня из подсчета голосов, поскольку ставит под сомнение то обстоятельство, что бюллетень заполнялся самим собственником, а также указывает на отсутствие у голосующего лица титула собственника. Суд не подменяет собой счетную комиссию, и истребование сведений из БТИ и ЕГРП судом производится только в целях проверки соответствия данных, указанных в бюллетенях, но не в целях установления наличия зарегистрированного права, то есть в случае отсутствия таких сведений, бюллетень изначально не должен быть принят к голосованию счетной комиссией (Информационное письмо Свердловского областного суда "Об актуальных вопросах практики рассмотрения дел об оспаривании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах" утверждено президиумом Свердловского областного суда 19.12.2018).

В связи с вышеизложенным, суд считает, что доводы ответчика, о том, что порядок и процедура проведения внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома были соблюдены и на собрании 30.01.2021 кворум имелся, поскольку все необходимые в силу п.2 ч.5.1 ст.48 ЖК РФ сведения о правоустанавливающих документах собственников были указаны в реестре всех собственников помещений в многоквартирном доме, основаны на неверном толковании норм материального права.

Обязанность предоставления в суд доказательств в силу ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, лежит на сторонах по делу. Ответчик не был лишен возможности заявить в судебном заседании ходатайство о допросе в качестве свидетелей лиц, подписавших данные бюллетени, обеспечив их явку, однако своим правом не воспользовался.

В соответствии с ч. 4 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.



В силу ч. 5 той же статьи государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Так как отсутствие кворума является основанием ничтожности общего собрания, то проверка подлежат все бюллетени для голосования.

Анализируя бюллетени для голосования, суд отмечает, что решения всех собственников и их представителей, принявших участие в голосовании на вышеуказанном общем собрании, не содержат: ни номера, серии и даты выдачи правоподтверждающего документа; ни номера регистрационной записи и даты внесения такой записи в Единый государственный реестр недвижимости, что не позволяет принять данные решения для подсчета голосов.

При исключении указанных бюллетеней общее количество голосов собственников, принявших участие во внеочередном общем собрании, составит 0,00 кв. м, что соответствует 0,% от общего числа голосов всех собственников помещений дома, что свидетельствует об отсутствии кворума для принятия решений.

Согласно п. 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.

Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума (п. 2 ст. 181.5. Гражданского кодекса РФ).

Соответственно, доводы ответчика о наличии кворума, являются неправильными, а обжалуемое решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>ёво, <адрес> от 30.01.2021 года, оформленное протоколом внеочередного общего собрания от 30.01.2021 года, в части утверждения приведения п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт МКД в соответствие с п.7 ст.156 ЖК РФ, является ничтожным на основании п.2 ст. 181.5 ЖКРФ в связи с отсутствием кворума.

Таким образом, в силу положений ст. ст. 181.3, 181.5 ГК РФ ничтожное решение общего собрания собственников многоквартирного дома не требует самостоятельного оспаривания участником данного гражданско-правового сообщества. Ничтожное решение является недействительным с момента его принятия, на обстоятельства, дающие основания полагать решение ничтожным, вправе сослаться лицо, чьи права данным решением были нарушены.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 106 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" согласно пункту 1 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение). Допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании.

Доводы ответчика о том, что он не является надлежащим ответчиком по делу, суд считает несостоятельными по следующим основаниям:

Как указано в ч. ч. 1, 2 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.

В соответствии с ч.5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном этим 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.

Согласно ч. 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 этого 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.

По смыслу положений ст. 45 ЖК РФ надлежащим ответчиком по иску об оспаривании решения собственников помещений многоквартирного жилого дома является собственник или собственники помещений многоквартирного дома, по инициативе которых было созвано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Из содержания оспариваемого решения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом общего собрания от 30.01.2021 года, следует, что инициатором проведения данного общего собрания собственников являлся собственник помещения № Бажулин Ю.Н., в связи с чем в силу действующего законодательства Бажулин Ю.Н. является надлежащим ответчиком по настоящему делу.

Учитывая, что истцом ООО «ЖилКомСервис» при предъявлении искового заявления указано, в чем заключается нарушение его охраняемого законом интереса, а именно на то, что истец заинтересован в признании оспоримого решения общего собрания недействительным, т.к. решение собственников от 30.01.2021г. лишает управляющую компанию в случае непринятия собственниками решения по утверждению размера платы произвести своевременную индексацию на коэффициент- дефлятор платных услуг населению в соответствии с официальным размером инфляции, что в дальнейшем приведет к невозможности своевременного и в полном объеме обслуживания жилищного фонда на основании Постановления правительства РФ №, Постановления Правительства РФ №, а так же к убыткам предприятия, суд считает, что доводы ответчика об отсутствии у управляющей организации права на предъявления иска о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и предъявлении иска ненадлежащим лицом являются необоснованными в силу определенных Жилищным кодексом Российской Федерации и договором управления, заключенным с собственниками многоквартирного дома, полномочий управляющей организации многоквартирного дома.

С учетом вышеизложенного, суд считает необходимым признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>ёво, <адрес> от 30.01.2021 года, оформленное

протоколом внеочередного общего собрания от 30.01.2021 года, в части утверждения приведения п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт МКД в соответствие с п.7 ст.156 ЖК РФ.

Кроме того суд полагает необходимым отметить, что в силу ч. 5 ст. 46 ЖК РФ 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.

В соответствии с ч.ч. 1, 2, 4, 5-6 и 8 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами; по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность; условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме; договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет; при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором; изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В целях реализации статьи 162 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением стандартов, в том числе по организации оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Заключение вышеуказанных договоров является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам, и, следовательно, подлежит лицензионному контролю.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В силу п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Поэтому по общему правилу внесение в договор изменений возможно также по соглашению сторон. При этом с учетом свободы договора принуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством, а условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (п. п. 1 и 4 ст. 421 ГК РФ).

Статья 452 ГК РФ, определяя порядок изменения и расторжения договора, устанавливает, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное; требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Основанием для изменения и расторжения договора в силу ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации может являться существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. При этом, изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

При этом ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Договором на управление, содержание и ремонт МКД, форма которого утверждена протоколом общего собрания собственников, определено, что изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по взаимному согласию сторон, вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением (п.7.2).

Таким образом, учитывая, что ни гражданское, ни жилищное законодательство не устанавливает обязанность управляющей организации заключить дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом на тех условиях, которые без её участия определены собственниками помещений многоквартирного дома; законом на управляющую компанию не возложена обязанность безоговорочно принять любые предложенные собственниками условия договора управления, в том числе, внесение изменений и дополнений в договор путем заключения дополнительного соглашения; а в ходе рассмотрения дела судом установлено, что согласия истца ООО «ЖилКомСервис» на изменение условий Договора на содержание и текущий ремонт МКД по <адрес> собственниками получено не было, суд считает, что п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт МКД изменен внеочередным общим собранием собственников ДД.ММ.ГТТГ неправомерно.

Заявление ответчика о подложности и недопустимости доказательства, а именно копии протокола от 15.03.2009г., суд считает неподлежащими удовлетворению в силу следующего:

В соответствии со ст. 186 ГПК РФ в случае заявления о том, что имеющееся в деле доказательство является подложным, суд может для проверки этого заявления назначить экспертизу или предложить сторонам представить иные доказательства.

Ответчиком в нарушение статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлено доказательств фальсификации представленных истцом документов. Следовательно, само по себе заявление стороны о подложности документов в силу статьи 186 ГПК РФ не влечет автоматического исключения такого доказательства из числа доказательств, собранных по делу, в связи с тем, что именно на сторонах лежит обязанность доказать наличие фиктивности конкретного доказательства.

Вместе с тем, положенные ответчиком Бажулиным Ю.Н. в основу ходатайств о подложности и о недопустимости копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес> проведенного в форме очного голосования от 15.03.2009г. основания относятся к основаниям недействительности решения общего собрания, предусмотренным положениями ст. 181.4 ГК РФ.

Порядок оспаривания такого решения предусмотрен ч. 4 ст. 181.4 ГК РФ, а не путем заявления ходатайства о подложности такого доказательства, в связи с чем доводы ответчика в указанной части подлежат отклонению.

Кроме того, из материалов дела судом установлено, что решением Бокситогорского городского суда Ленинградской области от 26.02.2018г. по гражданскому делу № были частично удовлетворены иски Бажулина Ю.Н.; на ООО «ЖилКомСервис» возложена обязанность применить за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г. размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома от 30.06.2016г.; на ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» возложена обязанность произвести перерасчет по оплате жилья в части размера платы за содержание и ремонт жилья за период с 01.07.2016г. по 30.06.2017г.; с ООО «ЖилКомСервис» в пользу Бажулина Ю.Н. взыскана денежная компенсация причиненного морального вреда в размере 5 000 руб.; в удовлетворении оставшейся части исковых требований Бажулина Ю.Н. о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>ёво, <адрес>, от ДД.ММ.ГТТГ; о признании недействительным п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт

многоквартирного дома и отмене договора в указанной части; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» исключить из задолженности сумму, начисленную на Бажулина Юрия Николаевича в связи с заменой ОДПУ тепловой энергии, в размере 4 584 руб. 40 коп.; о возложении обязанности на ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» исключить из лицевого счёта Бажулина Юрия Николаевича задолженность в размере 10 469 руб. 16 коп. по статье «Капитальный ремонт» в 2009-2013 г.г. было отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 04.07.2018г. указанное решение Бокситогорского городского суда от 26.02.2018г. отменено в части удовлетворения требований Бажулина Ю.Н. к ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» об обязанности применить размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома, обязанности произвести перерасчет, взыскании компенсации морального вреда; в указанной части принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Бажулина Ю.Н. к ООО «ЖилКомСервис» и АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» об обязанности применить размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный решением собственников многоквартирного жилого дома, обязанности произвести перерасчет, взыскании компенсации морального вреда отказано.

Таким образом, решение Бокситогорского городского суда Ленинградской области от 26.02.2018г. в части- об отказе в удовлетворении исковых требований Бажулина Ю.Н. к ООО «ЖилКомСервис» о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>ёво, <адрес>, от ДД.ММ.ГГГГ, и о признании недействительным п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и отмене договора в указанной части вступило в законную силу 04.07.2018г.

В соответствии с ч.2 ст.61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с ч.2 ст.13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

При таких обстоятельствах суд находит, что порядок оспаривания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предусмотрен ч. 4 ст. 181.4 ГК РФ, а не путем заявления ходатайства о подложности такого доказательства; вступившим в законную силу 04.07.2018г. решением Бокситогорского городского суда Ленинградской области от 26.02.2018г. Бажулину Ю.Н. было отказано в удовлетворении исковых требований к ООО «ЖилКомСервис» о признании недействительным протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>ёво, <адрес>, от 15.03.2009 года, и о признании недействительным п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и отмене договора в указанной части.

Истец также просит суд взыскать с ответчика Бажулина Ю.Н. понесенные истцом расходы по отправке почтой уведомлений о намерении обжаловать решение собственников, оформленное протоколом внеочередного общего собрания от 30.01.2021, в сумме 3 042 руб. и расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

В соответствии с ч.1 ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей; расходы на производство осмотра на месте; компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу части 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии с п. 6 ст. 181.4 ГК РФ лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

Как усматривается из материалов дела, истцом была выполнена обязанность, предусмотренная п. 6 ст. 181.4 ГК РФ об уведомлении в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с иском в суд, что подтверждается квитанциями ФГУП «Почта России» об отправке на общую сумму 3 042 рублей.

Платежным поручением № 311 от 22.04.2021 истцом была оплачена государственная пошлина в установленном законом порядке и размере в сумме 6 000 руб.

С учетом вышеизложенного, принимая во внимание, что суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований ООО «ЖилКомСервис» и о признании недействительным в части решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.01.2021 года, на основании ст. 94, 98 ГПК РФ суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца возврат госпошлины, оплаченной при подаче иска, в размере 6 000 руб. и связанные с рассмотрением дела почтовые расходы в размере 3 042 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ,

решил:

Исковые требования ООО «ЖилКомСервис» удовлетворить.

Признать недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес>ёво, <адрес> от 30.01.2021 года, оформленное протоколом внеочередного общего собрания от 30.01.2021 года, в части утверждения приведения п.5.2 Договора на управление, содержание и ремонт МКД в соответствие с п.7 ст.156 ЖК РФ.

Взыскать с Бажулина Юрия Николаевича в пользу ООО «ЖилКомСервис» расходы по отправке почтой уведомлений об обжаловании решения собственников в размере 3 042 рубля и расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, а всего взыскать с него 9 042 (девять тысяч сорок два) рубля.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Ленинградский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Бокситогорский городской суд.

Решение в окончательной форме принято 25 ноября 2021 года.

Судья: <данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>