

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кировский районный суд г. Санкт-Петербурга  
в составе судьи КОТОВОЙ О.В.

с участием секретаря ШЛЯКОВОЙ Д.М.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Клейманова Егора Викторовича к ООО ЖЭС «Чистые Пруды» о признании недействительным решения собрания собственников помещений многоквартирного дома

## УСТАНОВИЛ

Клейманов Е.В. обратился в суд с иском к ООО ЖЭС «Чистые Пруды», с учетом уточненных требований просит признать недействительным решение собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург ул. Лени Голикова дом 29 корп. 8, оформленного Протоколом от 22 июля 2014г. недействительными, ссылаясь на то, что собрание происходило по инициативе управляющей компании, не являющейся собственником помещений многоквартирного дома № 29, протокол составлен с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, решения по некоторым вопросам приняты без необходимого количества голосов, принятыми решениями нарушены права и законные интересы истца.

Истец Клейманов Е.В., представитель истца в судебное заседание явились, исковые требования поддерживают.

Представитель ООО ЖЭС «Чистые Пруды» в судебное заседание явился, исковые требования не признал.

Представитель 3 лица Администрации Кировского района Санкт-Петербурга в судебное заседание явился, исковые требования поддерживает.

Представитель 3 лица ГКУ «Жилищного агентства Кировского района» в судебное заседание явилась, исковые требования поддерживает.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав участников судебного разбирательства, приходит к следующему.

По инициативе ООО ЖЭС «Чистые Пруды» в период с 16 июня (с 10.00ч) 2014г. по 13 июля 2014г. (до 20.00ч.) было проведено очередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург ул. Лени Голикова дом 29 корп. 8 в форме заочного голосования.

По результатам проведения данного собрания был оформлен Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург ул. Лени Голикова дом 29 корп. 8 22 июля 2014г., в соответствии с которым приняты решения в том числе :

3.5. Выбрать кредитной организацией, в которой будет открыт специальный счет: банк ВТБ.

3.6. Выбрать лицом, уполномоченным представлять интересы собственников многоквартирного дома перед региональным оператором, в том числе при открытии специального счета, Руководителя управляющей организации ООО «ЖЭС «Чистые пруды».

4. Внесение платы за коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение собственниками непосредственно на счета ресурсоснабжающей организации, т.е. ТГК №1 (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме).

5. Принять правила осуществления пропускного режима на территорию многоквартирного дома и организации парковки автотранспорта:

1) Предлагается осуществлять въезд автомобилей собственников на территорию МКД только зарегистрированных управляющей организацией.

2) Предлагается установить длительность парковки автотранспорта собственников помещений МКД на парковочных местах общего пользования продолжительностью не более 40 минут.

4) Установить за каждый случай нарушения правил парковки на парковочных местах общего пользования штраф: в размере 500 рублей днем (с 08 час. 00мин.-22 час. 00 мин.) и 1500 рублей ночью (с 22 час. 00 мин. - 08 час. 00мин.). Собранные средства направить на благоустройство придомовой территории.

6. Изменить с 01 июня 2014 года размеры следующих тарифов:

1) Действующий тариф на АУР с 4,23 руб. увеличить на 27 коп., что составит 4,50 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения собственника.

2) Действующий тариф на Уборку лестничных клеток с 3,50 руб. увеличить на 50 коп., что составит 4,0 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения собственника.

3) Действующий тариф на Услуги РКЦ с 11,20 руб. увеличить на 1,30 руб., что составит 12,50 руб. с одной квитанции ( т. 1 л.д. 15-17,...25-26, т. 3 л.д. ).

В силу ст. 45 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1).

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников (ч. 2).

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 (ч. 3).

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 десять дней до даты его проведения (ч. 4).

В данном случае, инициатором проведения очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 29 кор. 8 по ул. Лени Голикова г. Санкт-Петербурга было неуполномоченное лицо - ООО "Чистые Пруды", которая собственником помещений в данном доме не является, в связи с чем, имело место грубое нарушения процедуры созыва данного собрания.

Доводы представителя ответчика о том, что фактически инициатором собрания являлся собственник Глущенко О.И., не могут быть приняты судом, поскольку противоречат добытым в суде доказательствам.

Ссылка представителя ответчика на Методические рекомендации по принятию собственниками помещений в многоквартирных домах решений по вопросам проведения капитального ремонта от 2013г. является не состоятельной.

К заявлению представителя ответчика о том, что ООО "Чистые Пруды" не является надлежащим ответчиком по делу, суд относится критически, поскольку данное заявление противоречит требованиям ст.ст. 38, 41 ГПК РФ. Надлежащими сторонами признаются граждане и организации, имеющие субъективную (личную) юридическую заинтересованность в разрешении судебного спора о праве. ООО "Чистые Пруды" является надлежащей стороной в конкретном деле, так как является субъектом спорного материального правоотношения.

Кроме того, суд учитывает следующие обстоятельства.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК 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 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения по п. 3.6, 5, в соответствии с ч.2 ст.44 ЖК РФ, должны приниматься большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов:

п.1.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ: выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете

п.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ: принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

П. 5 ( 1,2, 3, 4 ) повестки общего собрания содержит решение об установке длительности парковки автотранспорта собственников помещений МКД на парковочных местах общего пользования, штрафах, запретах , что введет к ограничению пользования земельным участком, на котором расположены парковочные места.

Таким образом, решения по вышеуказанным вопросам повестки дня оспариваемого собрания должны были приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов, то есть не менее, чем 9643 голосами. В данном случае количество проголосовавших составляет 6 239,2 голосов, что является менее необходимых 2/3.

Решение по п. 3.5 принято 4 451,7 голосов, что составляет 37,48%, по п. 6 (2)- изменение тарифов на уборку лестничных клеток, принято 5 767,4 голосов, что составляет 49,49%. Поскольку данное решение должно было приниматься большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании, то есть не менее, чем 5 939 голосами ( 11 878.00 кв.м. : 2), указные решения нельзя признать законным. Истец является владельцем транспортного средства, в связи с чем его права принятием решения п. 5 нарушены.

Доводы истцовой стороны о том, что Протокол не содержит сведений о выборе председателя и секретаря общего собрания в заочной форме, не могут быть приняты судом, поскольку специальных требований в указанной части ст. 46 ЖК РФ не содержит.

Протокол общего собрания от 22 июля 2014 года подписан членами счетной комиссии, избранными на общем собрании, что не противоречит требованиям ст.ст. 46, 47 ЖК РФ.

Таким образом, оценив все обстоятельства дела в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург ул. Лени Голикова дом 29 корп. 8, оформленного Протоколом от 22 июля 2014г. были допущены существенные нарушения процедуры созыва и проведения общего собрания, в связи с чем исковые требования подлежат удовлетворению.

Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург ул. Лени Голикова дом 29 корп. 8, оформленного Протоколом от 22 июля 2014г. надлежит признать недействительным.

Руководствуясь ст.ст. 56, 59, 60, 194- 199 ГПК РФ суд

**РЕШИЛ**

Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург ул. Лени Голикова дом 29 корп. 8, оформленного Протоколом от 22 июля 2014г.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский Городской суд в течение месяца, путем подачи апелляционной жалобы, через канцелярию Кировского районного суда Санкт-Петербурга.

Судья



Котова О.В.

