

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

09 «октября» 2020 года

г. Мытищи Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе судьи Захаренко Ю.В., при секретаре Грачевой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Завгородней Викторией Сергеевны, Кудрявцевой Тамары Викторовны, Шушиной Елены Викторовны, Амбарцумян Юрия Микичевича к ТСЖ «Магнолия» об оспаривании решений общего собрания,

УСТАНОВИЛ:

Завгородняя В.С., Кудрявцева Т.В., Шушина Е.В. и Амбарцумян Ю.М. обратились в суд с иском к ТСЖ «Магнолия», в котором просят признать незаконным и отменить следующие решения, оформленные Протоколом №1 от 03.06.2019 года годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования:

- по 5 вопросу повестки дня: «О включении в единый платежный документ оплаты вывоза снега с территории МКД (руб/кв.м. общей площади квартиры), которая будет рассчитываться для собственников квартиры по фактическим затратам ТСЖ на данный вид работ (услуг). Включить оплату вывоза снега в единый платежный документ ЖКУ по факту выполнения работ отдельной строкой вывоз снега (основание: акт выполненных работ исполнителя услуг);

- по 7 вопросу повестки дня: «О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов. Об определении источника финансирования и порядка оплаты таких платежей»;

- по 3 вопросу повестки дня считать недействительными и отменить решение общего собрания в части избрания в состав правления ТСЖ «Магнолия» Касимова Андрея Рашидовича (кв. 197), Федорова Е.Н. (кв. 144), Бобылеву Марину Андреевну (кв. 24), Белова Андрея Петровича (кв. 75).

В обоснование заявленных исковых требований истцы указывают, что Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3 обслуживается ТСЖ «Магнолия». Истцы Завгородняя и Кудрявцева Т.В. являются собственниками по 1/2 доле в праве собственности на жилое помещение – квартиру № 170, расположенную в указанном многоквартирном доме, площадь квартиры составляет 104 кв.м., истец Шушина Е.В. является собственником 1/2 доли в праве собственности на жилое помещение – квартиру № 4, площадью 54,7 кв.м., а истец Амбарцумян Ю.М. является собственником жилого помещения – квартиры №206, площадью 76,2 кв.м.

В период с 11 апреля по 26 мая 2019 года в указанном доме было проведено годовое общее собрание собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования с повесткой дня: 1. Утверждение отчета правления о проделанной работе за 2017-2018 г.г.; 2. Утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой финансовой отчетности ТСЖ за 2017-2018 г.г.; 3. О составе правления, ревизионной и счетной комиссии ТСЖ; 4. Об утверждении тарифов (ежемесячного размера платы на содержание и текущий ремонт равный тарифу, утвержденному органами местного самоуправления городского округа Мытищи Московской области) – 33 рубля 74 копейки (на данный момент до 30.06.2019 года, с 01.07.2019 года подлежит изменению); 5. О включении в единый платежный документ оплаты вывоза снега с территории МКД (руб/кв.м. общей площади квартиры), которая будет рассчитываться для собственников помещений МКД по фактическим затратам ТСЖ на данный вид работ (услуг). Включить оплату вывоза снега в единый платежный документ ЖКУ по факту выполнения работ отдельной строкой вывоз снега (основание: акт выполненных работ исполнения услуг); 6. Об утверждении годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2019 год; 7. О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов. Об определении источника финансирования и порядка оплаты таких платежей.

Истцы считают, что указанное собрание проведено с нарушениями, влекущими его отмену по части принятых на собрании решений. Так, решение по 5 вопросу повестки дня принято с нарушением норм действующего законодательства и наносит убытки истцам, а также всем собственникам и иным владельцам жилых и нежилых помещений МКД ввиду следующего.

Согласно Протокола №1 от 03.06.2019 года годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования по 5 вопросу повестки дня общего собрания проголосовали за – 41,1 %, против – 27,7 %, воздержались – 31,2 %. Таким образом, «ЗА» проголосовало 41,1 %, что составляет менее половины голосов (менее 50%), участвующих в голосовании и не является большинством, то есть решение по закону считается не принятым. Однако в протоколе записано – постановили «Принято решение» «О включении в единый платежный документ оплаты вывоза снега с территории МКД (руб/кв.м. общей площади квартиры), которая будет рассчитываться для собственников квартиры по фактическим затратам ТСЖ на данный вид работ (услуг). Включить оплату вывоза снега в единый платежный документ ЖКУ по факту выполнения работ отдельной строкой вывоз снега (основание: акт выполненных работ исполнителя услуг)». Это является существенным нарушением норм действующего жилищного законодательства, поскольку принятое решение ведет к взиманию дополнительной платы, сверх установленного тарифа на ТО и содержание, в который уже включена оплата

по уборке снега и соответственно к причинению истцам и всем собственникам дома, убытков и нарушению прав и законных интересов.

Решение по 7 вопросу повестки дня также принято с нарушением норм действующего законодательства, так как согласно Протокола №1 от 03.06.2019 года по 7 пункту повестки ставился вопрос «О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов. Об определении источника финансирования и порядка оплаты таких платежей». В протоколе собрания отражено, что «принято решение определить источник финансирования оплаты диспетчеризации, технического обслуживания и текущего ремонта 2-х шлагбаумов за счет средств, собранных по статье содержание и текущий ремонт МКД. Без дополнительного сбора денежных средств с жителей (собственников) дома». О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов собрание никакого решения не приняло, к тому же, соответствующий расчет ежемесячного платежа инициатором собрания даже не делался и на голосование конкретный размер не предлагался. Фактически при голосовании исключена первая и основная часть вопроса № 7 повестки.

Согласно протокола №1 от 03.06.2019 года по 4 пункту повестки, собранием принято решение, утвердить размер платы на содержание и текущий ремонт равный тарифу, утвержденному органами местного самоуправления городского округа Мытищи Московской области – 33 рубля 74 копейки (на данный момент до 30.06.2019 года, с 01.07.2019 года подлежит изменению). В 2019 году утверждены тарифы – решением совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 15.11.2018 года №49/3 – на период с 01.01.2019 года по 01.06.2019 года; с 01.07.2019 года – согласно решения совета депутатов от 23.05.2019 года №56/7. В пункте 2 примечания приложения №1 постановления Совета депутатов от 15.11.2018 года №49/3 определено, что содержание жилого помещения включает в себя минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290. В минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290 какие-либо работы на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов не включены. Соответственно принятое решение является существенным нарушением действующего законодательства. К тому же установка шлагбаумов произведена ТСЖ «Магнолия» помимо воли собственников дома и в нарушение требований ЖК РФ, в том числе ограничивает законное право беспрепятственно въезжать во двор многоквартирного дома, а также ограничивает законное право пользования земельным участком вокруг многоквартирного дома. Земельный участок, на котором ТСЖ установило 2 шлагбаума, не оформлен в долевую собственность владельцев квартир на территорию, прилегающую

к дому, находится в собственности г.о Мытищи. Собственники дома на собрании от 29.05.2017 года, пункт 11 протокола, проголосовали против (64,9%) проведения межевания земли, без которого установка шлагбаума незаконна. Собрание собственников МКД по утверждению смет на установку шлагбаумов не проводилось.

Согласно протокола №1 от 03.06.2019 года по 3 пункту повестки рассматривался вопрос о составе правления. В состав нового правления ТСЖ избраны Касимов А.Р., кв. 197 – «ЗА» проголосовало 49,7 %, Федоров Е.Н., кв. 144 – «ЗА» проголосовало 49,9 %, что составляет менее половины голосов, участвующих в голосовании и не является большинством. Таким образом, при принятии данного решения, также допущены существенные нарушения при подсчете голосов, что привело к незаконному избранию в состав правления ТСЖ лиц, которых, по сути, собственники не избирали, но которые на сегодняшний день, войдя в состав Правления, решают вопросы, связанные с деятельностью ТСЖ от имени всех собственников МКД.

Кроме того, вопросы, поставленные на голосование в бланках решений собственников, по которым принимались решения на этом собрании, существенно отличаются от вопросов, включенных в повестку дня собрания, указанных в уведомлении.

В процессе производства по делу, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований привлечены - Федорова С.Н. собственник кв. 144 и Главное Управление Московской области «ГЖИ Московской области».

В судебном заседании истец Амбарцумян Ю.М. и представитель истца Завгородней В.С. искивые требования поддержали в полном объеме, дали пояснения аналогичные описательной части иска.

Истцы Завгородняя В.С., Кудрявцева Т.В., Шушина Е.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения искивых требований, поддержав доводы, изложенные в письменном отзыве на искивое заявление.

Третье лицо Бобылева М.В. в судебное заседание явилась, поддержала позицию ответчика.

Третье лица Касимов А.Р. и Белов А.П. в судебное заседание не явились, извещены.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд считает искивые требования подлежащими удовлетворению, учитывая следующее.

Согласно п.п. 1, 2, 3 ст. 181.2 ГК РФ, решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Решение собрания может приниматься посредством заочного голосования. При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из

них принимается самостоятельное решение. О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме.

В соответствии с п.1 ст.145, п.1.1 ст.146 ЖК РФ, общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

Из положений п.5 ст.46, п.п.1,2 ст.47 ЖК РФ следует, что 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 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 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же 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). Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Из материалов дела следует, что многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3 обслуживается ТСЖ «Магнолия».

Истцы Завгородняя и Кудрявцева Т.В. являются собственниками по 1/2 доле в праве собственности на жилое помещение – квартиру № 170, расположенную в указанном многоквартирном доме, площадь квартиры составляет 104 кв.м., истец Шушина Е.В. является собственником 1/2 доли в праве собственности на жилое помещение – квартиру № 4, площадью 54,7 кв.м., а истец Амбарцумян Ю.М. является собственником жилого помещения – квартиры №206, площадью 76,2 кв.м.

В период с 11 апреля по 26 мая 2019 года в указанном доме было проведено годовое общее собрание собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования с повесткой дня:

1. Утверждение отчета правления о проделанной работе за 2017-2018 г.г.;

2. Утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой финансовой отчетности ТСЖ за 2017-2018 г.г.;

3. О составе правления, ревизионной и счетной комиссии ТСЖ;

4. Об утверждении тарифов (ежемесячного размера платы на содержание и текущий ремонт равный тарифу, утвержденному органами местного самоуправления городского округа Мытищи Московской области) – 33 рубля 74 копейки (на данный момент до 30.06.2019 года, с 01.07.2019 года подлежит изменению);

5. О включении в единый платежный документ оплаты вывоза снега с территории МКД (руб/кв.м. общей площади квартиры), которая будет рассчитываться для собственников помещений МКД по фактическим затратам ТСЖ на данный вид работ (услуг). Включить оплату вывоза снега в единый платежный документ ЖКУ по факту выполнения работ отдельной строкой вывоз снега (основание: акт выполненных работ исполнения услуг);

6. Об утверждении годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2019 год;

7. О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов. Об определении источника финансирования и порядка оплаты таких платежей.

Согласно Протокола №1 от 03.06.2019 года годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования по 5 вопросу повестки дня общего собрания проголосовали за – 41,1 %, против – 27,7 %, воздержались – 31,2 %, что составляет менее половины голосов (менее 50%), участвующих в голосовании и не является большинством, то есть решение по закону считается не принятым. Однако в протоколе записано – постановили «Принято решение» «О включении в единый платежный документ оплаты вывоза снега с территории МКД (руб/кв.м. общей площади квартиры), которая будет рассчитываться для собственников квартиры по фактическим затратам ТСЖ на данный вид работ (услуг). Включить оплату вывоза снега в единый платежный документ ЖКУ по факту выполнения работ отдельной строкой вывоз снега (основание: акт выполненных работ исполнителя услуг)».

Согласно указанного Протокола по 7 пункту повестки ставился вопрос «О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов. Об определении источника финансирования и порядка оплаты таких платежей». В протоколе собрания отражено, что «принято решение определить источник финансирования оплаты диспетчеризации, технического обслуживания и текущего ремонта 2-х шлагбаумов за счет средств, собранных по статье содержание и текущий ремонт МКД. Без дополнительного сбора денежных средств с жителей (собственников) дома».

Также по 4 пункту повестки, собранием принято решение, утвердить размер платы на содержание и текущий ремонт равный тарифу, утвержденному органами местного самоуправления городского округа

Мытищи Московской области – 33 рубля 74 копейки (на данный момент до 30.06.2019 года, с 01.07.2019 года подлежит изменению).

В 2019 году утверждены тарифы – решением совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 15.11.2018 года №49/3 – на период с 01.01.2019 года по 01.06.2019 года; с 01.07.2019 года – согласно решения совета депутатов от 23.05.2019 года №56/7.

В пункте 2 примечания приложения №1 постановления Совета депутатов от 15.11.2018 года №49/3 определено, что содержание жилого помещения включает в себя минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290.

По 3 пункту повестки рассматривался вопрос о составе правления. В состав нового правления ТСЖ избраны Касимов А.Р., кв. 197 – «ЗА» проголосовало 49,7 %, Федоров Е.Н., кв. 144 – «ЗА» проголосовало 49,9 %, что составляет менее половины голосов, участвующих в голосовании и не является большинством.

Как было указано, истцы, являющиеся собственниками помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, просят признать незаконным и отменить решения, оформленные Протоколом №1 от 03.06.2019 года годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования, в частности по 5, 7 и 3 пункту повестки дня.

Согласно п.1 ст. 181.3, ст.181.5 ГК РФ, 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 по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; принято при отсутствии необходимого кворума; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречит основам правопорядка или нравственности.

В соответствии с п.6 ст.36 ЖК РФ, 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.

Так, в силу п.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.

Главное управление Московской области «ГЖИ Московской области», в письме от 09.09.2019 года № 08ТГ-69538, рассмотрев обращение №08ОБ-6865 по вопросу легитимности проведения общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме установило, что в протоколе №1 годового общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вышеуказанному адресу, в повестке дня собрания по 5 вопросу проголосовало 41,1 %, что составляет менее половины голосов, участвующих в голосовании.

Также, Главное управление Московской области «ГЖИ Московской области», рассмотрев обращение №08ОБ-6865 по вопросу легитимности проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по указанному адресу установило, что по вопросу 3 в протоколе №1 за кандидатуру Касимова А.Р. и Федоровой Е.Н. проголосовало 49,7 % и 49,9 %, что также составляет менее половины голосов от общего числа собственников помещений, участвующих в голосовании за этих кандидатов.

В материалах собрания членов ТСЖ «Магнолия», предоставленных Главным управлением Московской области «ГЖИ Московской области», имеется список членов ТСЖ «Магнолия», которые приняли участие в годовом общем собрании ТСЖ «Магнолия» по адресу: г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3 проведенного 11 апреля 2019 года в 19.30 путем совместного присутствия (очная форма).

Согласно пункта 3, статья 146 ЖК РФ, устанавливающим Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, определено, что «Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества».

В очном собрании, согласно данных в предоставленном списке, приняли участие 37 человек, при этом право участия их как собственников, документами, подтверждающими право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, не подтверждены. В списке числятся как собственники, так и не собственники

помещений. Какова доля в собственности каждого неизвестно. В доме 225 квартир. Кто из них является членом ТСЖ «Магнолия» и имеет право принимать участие в собрании установить невозможно.

В документах полученных судом из ГЖИ МО реестр членов ТСЖ «Магнолия» отсутствует.

Главное управление Московской области «ГЖИ Московской области» при рассмотрении вопроса легитимности проведения данного общего собрания членов ТСЖ «Магнолия» запросило письмом от 04.08.2019 года № 08ТГ-60703 у ТСЖ «Магнолия» весь перечень документов по собранию.

Однако, согласно полученного ответа из ГЖИ МО в письме от 09.09.2019 года № 08ТГ-69538, «реестр членов ТСЖ «Магнолия» в отдел по работе с управляющими организациями Госжилиинспекции Московской области, ТСЖ «Магнолия» не предоставлен. На основании изложенного, проверить факт деятельности ТСЖ с числом членов ТСЖ, обладающих менее 50% голосов от общего числа собственников помещений не представляется возможным.

Так как реестр членов ТСЖ «Магнолия» суду ответчиком до настоящего времени не представлен, проверить факт голосования собственников и именно членов ТСЖ на собрании, не возможно, также не возможно идентифицировать лиц, принявших участие в голосовании, как членов ТСЖ «Магнолия», и установить волеизъявление членов ТСЖ «Магнолия» по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений.

В силу п. 5.1. статьи 48 ЖК РФ 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: 1. сведения о лице, участвующем в голосовании; 2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме.

При изучении материалов голосования - решений собственников (членов ТСЖ), предоставленных ГЖИ МО в суд выявлено, что в решениях собственников квартир №№ 1, 2, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 76, 77, 80, 81, 84, 85, 89, 90, 92, 96, 97, 100, 101, 102, 104, 105, 108, 109, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 131, 132, 135, 137, 138, 143, 148, 150, 151, 154, 155, 157, 166, 167, 174, 178, 179, 180, 186, 196, 206, 207, 213, 218, 222, 225, нет сведений о документах, подтверждающих право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, следовательно их правомочия не подтверждены.

Сведения о документах, подтверждающих право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, отражены только в решениях собственников квартир №№ 10, 45, 54, 66, 86, 88, 136, 144, 160, 163, 170, 171, 177, 183, 194, 210.

Таким образом, только собственники 16 квартир №№ 10, 45, 54, 66, 86, 88, 136, 144, 160, 163, 170, 171, 177, 183, 194, 210 имеют подтвержденные полномочия по голосованию, при условии, они также являются и членами ТСЖ «Магнолия», однако подтверждение их членства в ТСЖ «Магнолия» ответчиком не предоставлено.

На основании п. 2 статьи 48 ЖК РФ представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

При изучении материалов голосования судом установлено, что в квартире № 18 площадью 34.4 кв.м. собственник Смирнов Василий Николаевич, а голосовал Молков Михаил Сергеевич, без доверенности.

В квартире № 68 площадью 88.8 кв.м. собственник Скрынников Андрей Юрьевич, а голосовала не собственник - Скрынникова Ольга Владимировна, без доверенности.

Доверенность ЗАО Златон составлена в нарушение данных требований и не дает право голосования по квартире № 109, кв. 112 многоквартирного дома по адресу г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, нет никакой информации в доверенности ни по квартире 109, ни по квартире 112, а следовательно незаконно учтена площадь 104.9 кв.м. квартиры 109 и площадь 105.5 кв.м., то есть 210.4 голосов.

Также собственник квартиры № 135 Щербакова И. С., имеющая в собственности только часть квартиры площадью 53.2 кв.м. голосовала без оформления доверенности от своей дочери, имеющей в собственности площадь 53.2 кв.м., следовательно 53.2 голоса учтены незаконно. Общая площадь квартиры 106.4 кв.м.

Таким образом, у указанных лиц, выступивших от имени участников собрания, без доверенностей, отсутствовали полномочия на представление в собрании 386.8 голосов - 386.8 кв.м.

При голосовании также выявлено, что в листы голосования самовольно внесены изменения в площади квартир.

По квартире № 39 записанная площадь - 34,4 кв.м. исправлена без оговорок на площадь 34.3 кв.м., по квартире № 92 - 75 кв.м. исправлена на 74.2 кв.м., по квартире № 137 исправлена с 35 кв.м. на 34.3 кв.м., по квартире № 171 - 75.9 кв.м. исправлено на 74.4 кв.м., по квартире № 183 - 76.1 кв.м. исправлены на 74.6 кв.м., по квартире № 194 - 25.40 кв.м. исправлены на 24.76 кв.м. Собственники указанных квартир проголосовали против по

большинству вопросов повестки или воздержались. По 11-й квартире № 88 площадь 74.5 кв.м. исправлена на 37.25 кв.м.

Выявлены факты внесения исправления в площади в сторону увеличения при голосовании «ЗА» вопросы повестки - так в квартире № 136 площадь 104.6 кв.м. в листе голосования исправлена на площадь 106.7 кв.м.

Также выявлены несоответствия площадей квартир, указанных в решениях собственников и в списках собственников, предоставленных от ТСЖ «Магнолия» - по квартире № 170 в листе голосования 52.75 кв.м., в списке ТСЖ 51.8 кв.м. - голосование против по всем вопросам, площадь в листе голосования по квартире № 63 - 111, 9 кв.м., а в списке - 117,7 кв.м., голосование в основном «ЗА», в листе голосования по квартире № 66 площадь - 112,3 кв.м., а в списке ТСЖ - 112,2 кв.м.

В ряде листов решений собственников имеются неоговоренные исправления в позициях «ЗА», «Против», «Воздержался» - по квартире № 63 - 111,9 кв.м., по квартире № 65- 88.7 кв.м., по квартире № 76- 18.65 кв.м.

В соответствии с п. 6 ст. 48 ЖК РФ при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

Согласно ст. 181.2. ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

Согласно ст. 46 ЖК РФ Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно- коммунального хозяйства.

Как следует из предоставленных материалов ГЖИ МО протокол собрания членов ТСЖ «Магнолия», которые приняли участие в годовом общем собрании ТСЖ «Магнолия» по адресу: г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3 проведенного 11 апреля 2019 года в 19.30, путем совместного присутствия (очная форма) отсутствует.

Таким образом, общее собрание ТСЖ «Магнолия» по адресу: г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, проведенное в очной форме 11 апреля 2019 года не имело необходимого кворума, в связи с чем не правомочно, протокол не составлялся, что является нарушением статьи 181.2. ГК РФ и статьи 46 ЖК РФ.

В статье 45 ЖК РФ «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» определено, что 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.

Повторное общее собрание членов ТСЖ «Магнолия» по правилам, определенным в статьях 45-48 ЖК РФ не проводилось.

Данные обстоятельства являются достаточным основанием для признания недействительным решений, оформленных Протоколом №1 от 03.06.2019 года годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования по 5 вопросу повестки дня: «О включении в единый платежный документ оплаты вывоза снега с территории МКД (руб/кв.м. общей площади квартиры), которая будет рассчитываться для собственников квартиры по фактическим затратам ТСЖ на данный вид работ (услуг). Включить оплату вывоза снега в единый платежный документ ЖКУ по факту выполнения работ отдельной строкой вывоз снега (основание: акт выполненных работ исполнителя услуг), по 7 вопросу повестки дня: «О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлаубаумов. Об определении источника финансирования и порядка оплаты таких платежей», и по 3 вопросу повестки дня считать недействительными и отменить решение общего собрания в части избрания в состав правления ТСЖ «Магнолия» Касимова Андрея Рашидовича (кв. 197), Федорова Е.Н. (кв. 144), Бобылеву Марину Андреевну (кв. 24), Белова Андрея Петровича (кв. 75), в связи с чем искивые требования суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Завгородней Виктории Сергеевны, Кудрявцевой Тамары Викторовны, Шушиной Елены Викторовны, Амбарцумян Юрия Микичевича к ТСЖ «Магнолия» об оспаривании решений общего собрания - удовлетворить.

Признать недействительными решения, оформленные Протоколом №1 от 03.06.2019 года годового общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования по 5 вопросу повестки дня: «О включении в единый платежный документ оплаты вывоза снега с территории МКД (руб/кв.м. общей площади квартиры), которая будет рассчитываться для собственников квартиры по фактическим затратам ТСЖ на данный вид работ (услуг). Включить оплату вывоза снега в единый платежный документ ЖКУ по факту выполнения работ отдельной строкой

вывоз снега (основание: акт выполненных работ исполнителя услуг), по 7 вопросу повестки дня: «О размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов. Об определении источника финансирования и порядка оплаты таких платежей», и по 3 вопросу повестки дня считать недействительными и отменить решение общего собрания в части избрания в состав правления ТСЖ «Магнолия» Касимова Андрея Рашидовича (кв. 197), Федорова Е.Н. (кв. 144), Бобылеву Марину Андреевну (кв. 24), Белова Андрея Петровича (кв. 75).

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

Мотивированное решение изготовлено: 14 октября 2020 года

Судья:

