

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

27 апреля 2018 года

Головинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Кирюхиной М.В., при секретаре Князевой Н.Н.,

с участием представителя истца ТСЖ «Северный парк», действующей по доверенности Анишин А.С., представителя истца Бандорина В.А., действующей по доверенности Нуриахметова С.М., истца Малышева Ю.В., истца Пчелиной Л.Г., представителя истца Климиной Т.В., действующая по устному доверению Пчелина Л.Г., ответчика Амелькина А.Н., ответчика Ланиной И.Б., представителей ответчика Корыстылева О.С., действующих по доверенности Зенова П.С., Елисейкина Д.В., представителя третьего лица АО «ВК Комфорт», действующего по доверенности Каргина С.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-723/2018 по иску ТСЖ «Северный парк», Малышева Юрия Васильевича., Пчелиной Ларисы Геннадьевны, Климиной Татьяны Ивановны, Бандорина Владимира Анатольевича к Амелькину Александру Николаевичу, Корыстылёву Олегу Сергеевичу, Ланиной Ирине Борисовне о признании недействительными протоколов и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

УСТАНОВИЛ:

Истцы ТСЖ «Северный парк», Малышев Ю.В., Пчелина Л.Г., Климина Т.И. Бандорин В.А. обратились в суд с иском к Амелькину А.Н., Корыстылёву О.С., Ланиной И.Б. о признании недействительным протоколов и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3, мотивируя свои требования тем, что при проведении общего собрания собственников МКД по вышеуказанному адресу допущено нарушения жилищного законодательства, а именно собственники жилого помещения не были надлежащим образом уведомлены о проведении собрания о смене способа управления МКД, итоги очно-заочного голосования не были надлежащим образом доведены до участников собрания, не опубликована информация об итогах голосования, нарушены пункты повестки дня собрания и проекта принятых решений, отсутствует кворум проведенного собрания, в связи с чем просит признать решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1, 2, 3, оформленные протоколами общего собрания собственников помещений от 27.11.2017 г., 01.12.2017 г. и 01.12.2017 г. соответственно недействительным.

Представитель истца ТСЖ «Северный парк» в судебное заседание явился, требования заявления поддержал по изложенным доводам, указал, что ТСЖ выступает от имени всех собственников жилого комплекса, полагает, что проведенным собранием нарушены права собственников, поскольку ответчиками не надлежащим образом осуществлено информирование собственников МКД о проведении предстоящего собрания об изменении способа управления МКД, организаторами собрания информация об итогах голосования не доведена надлежащим образом, ответчиками не учтено, что многоквартирные дома по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3 являются единым комплексом, в связи с чем проведение собраний с разделением домов на индивидуальные объекты управления произведено без учета того, что комплекс имеет единую инфраструктуру, единые коммуникации. Также указал, что при проведении голосования отсутствовал кворум.

Представитель истца Бандорина А.В. в судебное заседание явилась, требования заявления по изложенным доводам поддержала, указала, что ответчиками при проведении внеочередного собрания допущено нарушение порядка созыва, подготовки и проведения внеочередного собрания, нарушен порядок доведения итогов собрания, ответчиками не

разрешен вопрос о ликвидации ТСЖ, поскольку при управлении МКД допускается только один способ управления, отсутствует кворум.

Истец Малышев Ю.В. в судебное заседание явился требования заявления поддержал по изложенным доводам, просил иск удовлетворить.

Истец Пчелина Л.Г. в судебное заседание явилась, требования заявления поддержала по изложенным доводам, дополнительно указала, что ответчиками допущено нарушение порядка уведомления собственников жилого помещения о предстоящем внеочередном собрании собственников жилья, отсутствует кворум необходимый для принятия решений, имеет место фальсификация результатов голосования, а именно при подсчете голосов, использовались бюллетени, не подписанные собственниками, отсутствуют доверенности на лиц, принявших участие в голосовании, итоги голосования по корп.2 г. Москва, ул. Ленинградское шоссе, д.25 не в полном составе

Представитель истца Климиной Т.В. в судебное заседание явился, требования заявления поддержал по изложенным доводам, просил иск удовлетворить.

Ответчик Амелькин А.А. в судебное заседание явился, с заявленными требованиями не согласился, пояснил, что извещение лиц о предстоящем внеочередном собрании собственников жилого помещения осуществлялось в соответствии с ранее принятым решением 2016г., которым был изменен способ уведомления собственников помещений о проведении будущих общих собраний, подсчет голосов производился в соответствии с требованиями законодательства, кворум для принятия решений имелся.

Представители ответчика Корыстылева О.С. в судебное заседания явились, требования заявления не признали, пояснили, что обжаловать решение общего собрания собственников МКД могут только собственники жилого помещения, полагают, что ТСЖ «Северный парк» как истец не вправе заявлять требования о признании решений недействительными. Также указали, что жилые дома, расположенные по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3 являются независимыми строениями, действующее законодательство не содержит понятия единый комплекс, в связи с чем имелись основания для проведения собраний собственников жилых помещений в каждом отдельном корпусе.

Ответчик Ланина И.Б., в судебное заседание явилась, с заявленными требованиями не согласилась, указала, что собственники уведомлялись о проведении общего собрания собственников жилого помещения, уведомление о проведении собрания размещалось на информационном стенде на 1этаже дома – корп.3 по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, а также на сайте., итоги собрания также доводились до собственников МКД, кворум имеется

Представитель третьего лица в судебное заседание явился, требования заявления не признал, указал, что многоквартирные дома, расположенные по адресам: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3 являются тремя независимыми строениями, обжаловать решение внеочередного собрания вправе в соответствии с действующем законодательством вправе только собственник жилого помещения, в связи с чем истец ТСЖ «Северный парк» не уполномочен предъявлять требования о признании решений общего собрания собственников недействительными. Ответчиками надлежащим образом выполнены требования законодательства об извещении лиц о проведении внеочередного собрания МКД, поскольку решением внеочередных общих собраний собственников помещений МКД в 2016 году был определен способ уведомления собственников помещений о проведении будущих общих собраний путем размещения соответствующих уведомлений на информационных стендах в подъездах, а также сайте www.sevpark.info., кворум для принятия решений имеется.

Третье лицо, представитель ГЖИ по САО г. Москвы, в судебное заседание не явилось, о дате, месте и времени судебного заседания извещено в установленном порядке, сведений о причинах уважительности отсутствия в суд не представлено.

В соответствии с ч.3 ст.167 ГПК РФ суд определил рассмотреть гражданское дело в отсутствие не явившихся лиц.

Суд, выслушав стороны, их представителей, допросив свидетелей, исследовав представленные по делу письменные доказательства, исходит из следующего.

Как установлено в судебном заседании в период с 26.10.2017 г. по 26.11.2017 г. в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25 корп.1,2,3 проведены внеочередные собрания собственников МКД.

Протоколами от 27.11.2017 г., 01.12.2017 г. и 01.12.2017 г. оформлены решения по МКД по адресам: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 корп.1, г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.2 и г. Москва Ленинградское шоссе, д.25, корп.3 соответственно, которыми изменен способ управления многоквартирными домами на управление управляющей компанией, выбрана управляющая компания АО «ВК Комфорт».

В подтверждение проведенных внеочередных собраний собственников жилых помещений по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3, представлены письменные доказательства - протоколы осмотра письменных доказательств (л.д.115-175 Т.2), а также копии - протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.3 от 01.12.2017 г. № 01В/2017 состоящего из: протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.3 от 01.12.2017 г. № 01В/2017 на 7 листах, приложения № 1 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД «Реестр собственников помещений в МКД, приложения № 2 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД – уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников МКД, приложения № 3 к протоколу общего собрания собственников помещений – лист регистрации на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.3, приложения № 4 к протоколу общего собрания собственников помещений – реестр документов, удостоверяющих полномочия представителей собственников помещений в МКД, принявших участие в общем собрании, приложения № 6 к протоколу общего собрания собственников помещений – бланк решений собственников помещений при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, приложения № 7 – положение о порядке проведения общих собраний собственников МКД с использованием сервиса и заявление о предоставлении доступа к сервису проведения общих собраний, приложение № 8 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД – проект договора управления многоквартирным домом и приложение № 9 к протоколу общего собрания МКД – инвестиционная программа по восстановлению и модернизации общего имущества собственников помещений в МКД (л.д. 98-249 Т.4 и л.д. 1-16 Т.5);

- протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1 от 27.11.2017г. № 01В/2017 состоящего из: протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.3 от 27.11.2017г. № 01В/2017, приложения № 1 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД «Реестр собственников помещений в МКД, приложения № 2 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД – уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников МКД, приложения № 3 к протоколу общего собрания собственников помещений – лист регистрации на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.3, приложения № 4 к протоколу общего собрания собственников помещений – реестр документов, удостоверяющих полномочия представителей собственников помещений в МКД, принявших участие в общем собрании, приложения № 6 к протоколу общего собрания собственников помещений – бланк решений собственников помещений при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, приложения № 7 – положение о порядке проведения общих собраний собственников МКД с использованием сервиса и заявление о предоставлении доступа к сервису проведения общих собраний,

приложение № 8 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД – проект договора управления многоквартирным домом и приложение № 9 к протоколу общего собрания МКД – инвестиционная программа по восстановлению и модернизации общего имущества собственников помещений в МКД (л.д. 219-251 Т.34 и л.д. 1-97 Т.4);

- протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.2 от 01.12.2017г. № 01В/2017 состоящего из: протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.2 от 01.12.2017г. № 01В/2017, приложения № 1 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД «Реестр собственников помещений в МКД, приложения № 2 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД – уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников МКД, приложения № 3 к протоколу общего собрания собственников помещений – лист регистрации на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.3, приложения № 4 к протоколу общего собрания собственников помещений – реестр документов, удостоверяющих полномочия представителей собственников помещений в МКД, принявших участие в общем собрании, приложения № 6 к протоколу общего собрания собственников помещений – бланк решений собственников помещений при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, приложения № 7 – положение о порядке проведения общих собраний собственников МКД с использованием сервиса и заявление о предоставлении доступа к сервису проведения общих собраний, приложение № 8 к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД – проект договора управления многоквартирным домом и приложение № 9 к протоколу общего собрания МКД – инвестиционная программа по восстановлению и модернизации общего имущества собственников помещений в МКД (л.д. 17-251 Т.5 и л.д. 1-72 Т.6);

В соответствии с представленными документами усматривается, что уведомление собственников помещений инициаторами собрания - ответчиками производилось путем размещения соответствующих уведомлений на информационных стендах в подъездах, а также сайте www.sevpark.info.

Согласно представленным документам усматривается, что ответчиками - инициаторами собраний производился подсчет голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании на общем собрании, путем вычисления соотношений общей площади жилых и нежилых помещений в МКД к совокупной площади лиц – собственников, принявших участие в голосовании, что не противоречит действующему законодательству.

Кворум для принятия решений по вышеназванным МКД определен и установлен в следующих значениях: по МКД по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1 - 57,45% (6165,94 кв.м./10732,90 кв.м.), по МКД по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.2 – 53,47 % (20269,75 кв.м./37905,90 кв.м.); по МКД по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп. 3 – 53,69% (8212,86 кв.м./15 296,40 кв.м.).

На основании указанных протоколов оформлены: договор № СВП/ДУ-25-1-25 управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1 от 01.12.2017 г., (л.д. 94-127 Т.1), договор № СВП/ДУ-25-2-184 управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп. 2 от 01.12.2017 г. (л.д.128-157 Т.1) и договор № СВП/ДУ-25-2-184 управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп. 3 от 01.12.2017 г. (л.д. 158-187 Т.1), в соответствии с которыми в управление АО «ВК Комфорт» переданы указанные жилые объекты.

В соответствии с п. п. 1, 2 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентируется ст. 45 ЖК РФ, согласно которой 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.

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.

Согласно п. 4 ст. 45 ЖК РФ 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.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

На основании п. 5 ст. 45 ЖК РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны: 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование); 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место, или адрес, куда должны передаваться такие решения; 4) повестка дня данного собрания; 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии с п. п. 1 - 6 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 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

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

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Согласно ст. 47 ЖК РФ 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 (опросным путем) (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.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, 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; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

На основании п. 1 ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

В соответствии с п. 4 ст. 48 ЖК РФ голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

На основании п. 5 ст. 48 ЖК РФ голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного статьей 47.1 ЖК РФ.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ основанием для признания недействительным решения общего собрания является существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.

В силу пункта 1 статьи 181.1 ГК РФ правила, предусмотренные главой 9.1 "Решения собраний", применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное.

В силу ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ, решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе, в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания, если у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия, если допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении, если допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Как следует из пояснений ответчиков и установлено в судебном заседании уведомление собственников жилого помещения осуществлялось путем размещения соответствующих уведомлений на информационных стендах в подъездах, а также сайте www.sevpark.info, поскольку ранее порядок уведомления собственников был изменен принятыми решениями собственников помещений, утверждёнными итоговыми протоколами № 1 от 06.04.2016г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах № 25 корпусов 1,2, 3 (л.д. 15-23, 24-32,33-41 Т.2).

Истцами в судебном заседании представлены нотариально заверенные копии указанных итоговых протоколов (Т.6), в которых отражена иная текстовка п.15 – определяющего порядок уведомления собственников МКД о проведении общих собраний собственников имеет изменения, а именно отсутствует ссылка на сайт, указанный ответчиками.

Оригиналы итоговых протоколов общего собрания собственников от 06.04.2016г. суду не представлены.

Согласно ч. 3 ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает достоверность каждого доказательства в отдельности и в совокупности, учитывая тот факт, что суду представлены противоречивые доказательства, не представлены оригиналы итоговых протоколов, свидетельствующих об изменении способа уведомления собственников, суд приходит к выводу, что представленные копии указанных документов (итоговых протоколов) являются допустимыми доказательствами.

Поскольку суду представлены противоречивые доказательства относительно порядка созыва, подготовки и проведения собрания собственников МКД, суд полагает, что ответчиками при проведении внеочередного собрания собственников многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3 допущено существенное нарушение закона, поскольку в силу ч. 2 ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Принятые решения общих собраний собственников помещений, оформленные протоколами от 27.11.2017 г., 01.12.2017 г. и 01.12.2017 г. внеочередного собрания собственников по МКД по адресам: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 корп.1, г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.2 и г. Москва Ленинградское шоссе, д.25, корп.3, которыми изменен способ управления многоквартирными домами с ТСЖ на управление управляющей компанией, порождает существенные правовые последствия для участников гражданского оборота – собственников помещений, поскольку это связано, в том числе с порядком эксплуатации жилых помещений, бременем содержания и ремонтом общего имущества МКД, сбором средств по оплате предоставленных услуг ЖКХ.

В судебном заседании установлено, что в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25 корп.1,2,3 от 26.11.2008 г. был определен способ управления многоквартирными домами - ТСЖ "Северный парк".

Данное юридическое лицо зарегистрировано в установленном законом порядке, Таким образом, на момент спорного голосования управление домом осуществляло ТСЖ, деятельность данного юридического лица не прекращена, юридическое лицо не ликвидировано, в связи с чем, при выборе – изменении способа управления МКД возникла ситуация, когда многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3, управляются двумя управляющими организациями, что противоречит положениям ч. 9 ст. 161 ГК РФ.

В соответствии с ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. При этом согласно ч. 8.2 названной статьи 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.

В силу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1)

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с ч.9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В силу ст. 181.3 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.

В соответствии с п. 3 ст. 181.5 ГК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

На основании ч. 1 ст. 135 ГК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

В силу ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

В соответствии с ч. 1 ст. 141 ЖК РФ ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Согласно ст.148 ЖК РФ в обязанности правления товарищества собственников жилья входят, в том и числе управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

Согласно Уставу ТСЖ «Северный парк», ТСЖ является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в МКД г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1,2,3 для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД (л.д.29-49 Т.1).

Товарищество вправе: заключать договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества в МКД, определять смету доходов и расходов на год, в том числе расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт, устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеров платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД т.д.

Разделом 16 Устава ТСЖ «Северный парк» установлено, что ликвидация товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

Исходя из системного толкования вышеназванных норм права, положений Устава ТСЖ «Северный парк», суд приходит к мнению, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения об изменении способа управления МКД, если в доме установлена форма управления ТСЖ: без разрешения вопроса о ликвидации ТСЖ, поскольку существование на момент принятия решения об изменении способа управления ТСЖ свидетельствует о его деятельности в интересах собственников жилых помещений в доме, а значит, свидетельствует об управлении домом товариществом. Избрание собственниками иного способа управления многоквартирным

домом влечет нормативную обязанность решить судьбу ТСЖ, что предусмотрено ч. 6 ст. 143 ЖК РФ.

Учитывая тот факт, что ответчиками не представлено доказательств того, что ТСЖ «Северный парк» ликвидировано, решения собственников МКД по адресам: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 корп.1, г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.2 и г. Москва Ленинградское шоссе, д.25, корп.3 оформленные протоколами от 27.11.2017 г., 01.12.2017 г. и 01.12.2017 г., которыми изменен способ управления многоквартирными домами на управление управляющей компанией, в форме очно-заочного голосования не может быть признано законным, поскольку в силу п. 3 ст. 181.5 ГК РФ является ничтожным.

Кроме этого, суд не может согласиться с позиций ответчиков, что истец ТСЖ «Северный парк» не обладает правом обжалования решения общего собрания собственников помещений в МКД, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 11 ГК РФ, ч. 1 ст. 3 ГПК РФ защите в судебном порядке подлежат нарушенные, либо оспариваемые права и законные интересы заинтересованных лиц. Поскольку оспариваемыми решениями общего собрания был установлено иной способ управления многоквартирным домом и в условиях принятого собранием двойственного управления домом (ТСЖ и УК), суд полагает, что ТСЖ «Северный парк» вправе обратиться в суд с самостоятельными требованиями, направленными на оспаривание соответствующих решений.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Исковое заявление ТСЖ «Северный парк», Мальшева Юрия Васильевича., Пчелиной Ларисы Геннадьевны, Климиной Татьяны Ивановны, Бандорина Владимира Анатольевича к Амелькину Александру Николаевичу, Корыстыльёву Олегу Сергеевичу, Ланиной Ирине Борисовне о признании недействительными протоколов и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – удовлетворить.

Признать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 27.11.2017г. недействительным.

Признать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.2, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.12.2017г. недействительным.

Признать решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.3, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.12.2017г. недействительным.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы через канцелярию по гражданским делам Головинского районного суда города Москвы.

Судья

