

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

18 сентября 2018 года судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего судьи Федерякиной М.А., судей Соловьевой Т.П., Бобровой Ю.М., при секретаре Моториной И.С., рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Федерякиной М.А. гражданское дело по апелляционным жалобам ответчика Амелькина А.Н., представителя ответчика Коростылева О.С. по доверенности Зенова П.С., представителя ответчика Ланиной И.Б. по доверенности Минаковой А.О., представителя третьего лица АО «ВК «Комфорт» по доверенности Каргина С.П. на решение Головинского районного суда г. Москвы от 27 апреля 2018 года, которым постановлено:

Исковое заявление ТСЖ «Северный парк», Малышева Ю.В., Пчелиной Л.Г., Климиной Т.И., Бандорина В.А. к Амелькину А.Н., Корыстылёву О.С., Ланиной И.Б. 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: \*, 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: \*, 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: \*, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.12.2017г. недействительным.

### УСТАНОВИЛА :

Истцы ТСЖ «Северный парк», Малышев Ю.В., Пчелина Л.Г., Климина Т.И. Бандорин В.А. обратились в суд с исковыми требованиями к ответчикам Амелькину А.Н., Корыстылёву О.С., Ланиной И.Б. о признании недействительными протоколов и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \*.

В обоснование своих требований истцы указали, 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, отсутствовал кворум проведенного собрания. Просили признать решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: \*, оформленные протоколами общего собрания собственников помещений от 27.11.2017 г., 01.12.2017 г. и 01.12.2017 г. соответственно, недействительными .

Представитель истца ТСЖ «Северный парк» в судебное заседание явился, исковые требования поддержал , пояснил, что ТСЖ выступает от имени всех собственников жилого комплекса, полагает, что решениями оспариваемых собраний 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: \* 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, исковые требования поддержала, пояснила, 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, отсутствовал кворум.

Истец Малышев Ю.В. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал.

Истец Пчелина Л.Г. в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала, пояснила, что ответчиками допущено нарушение порядка уведомления собственников жилого помещения о предстоящем внеочередном собрании собственников жилья, отсутствовал 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.

Представитель истца Климиной Т.В. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал.

Ответчик Амелькин А.А. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований, пояснил, что извещение лиц о предстоящем внеочередном собрании собственников жилого помещения осуществлялось в соответствии с ранее принятым решением 2016 года, 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 Кобылылева О.С. в судебное заседания явились, исковые требования не признали, пояснили, что обжаловать решение общего собрания собственников МКД могут только собственники жилого помещения, полагают, что ТСЖ «Северный парк» не вправе заявлять требования о признании решений недействительными. Также указали, что жилые дома, расположенные по адресу: \* 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, исковые требования не признала, указала, что собственники уведомлялись о проведении общего собрания собственников жилого помещения, уведомление о проведении собрания размещалось на информационном стенде на 1этаже дома – корп.\* по адресу: \*, а также на сайте, итоги собрания также доводились до собственников МКД, кворум имелся.

Представитель третьего лица АО «ВК Комфорт» в судебное заседание явился, исковые требования не признал, указал, что многоквартирные дома, расположенные по адресам: \* являются тремя независимыми строениями; обжаловать решение внеочередного собрания вправе в соответствии с действующим законодательством только собственник жилого помещения, в связи с чем ТСЖ «Северный парк» не уполномочено 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](http://www.sevpark.info), кворум для принятия решений имелся.

Третьи лица ГЖИ г. Москвы , представитель ГЖИ по САО г. Москвы, в судебное заседание не явилось, о дате, месте и времени судебного заседания извещено .

Суд постановил вышеуказанное решение, которое по доводам апелляционных жалоб просят отменить ответчик Амелькин А.Н., представитель ответчика Коростылева О.С. по доверенности Зенов П.С., представитель ответчика Ланиной И.Б. по доверенности Минакова А.О., представитель третьего лица АО « ВК Колмфорт» по доверенности Каргин С.П., полагая решение незаконным и необоснованным, поскольку судом нарушены нормы материального и процессуального права, выводы суда противоречат материалам дела, в законе не содержится положений, устанавливающих зависимость изменения способа управления с управления товариществом собственников жилья на управление управляющей компанией от разрешения вопроса о ликвидации ТСЖ.

Изучив материалы дела , выслушав явившихся лиц, обсудив доводы апелляционных жалоб, возражения на апелляционные жалобы, судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене.

В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ в Постановлении № 23 от 19 декабря 2003 года « О судебном решении» решение должно быть законным и обоснованным ( часть 1 статьи 195 ГПК РФ).

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права , которые подлежат применению к данному правоотношению или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права ( часть 1 статьи 1 , часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами , удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости , или обстоятельствами , не нуждающимися в доказывании ( статьи 55 , 59 -61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда , вытекающие из установленных фактов.

Указанным требованиям решение суда не отвечает.

Из материалов дела видно, что истец Малышев Ю.В. является собственником квартиры, общей площадью 74,9 кв.м, расположенной по адресу: 8 . Истец Пчелина Л.Г. является собственником квартиры общей площадью 105,1 кв.м , расположенной по адресу: \*. Истец Климина Т.И. является собственником квартиры площадью 107,8 кв.м по адресу: \*.

В период с 26.10.2017 г. по 26.11.2017 г. в многоквартирном доме , расположенном по адресу: \* проведены внеочередные собрания собственников МКД.

Протоколами от 27.11.2017 г., 01.12.2017 г. и 01.12.2017 г. оформлены решения общих собраний собственников по МКД по адресам: \*соответственно, в том числе об изменении способа управления многоквартирными домами на управление управляющей компанией, выбрана управляющая компания АО «ВК Комфорт». Утверждены условия и срок договора управления многоквартирным домом – 1 год.

В подтверждение проведенных внеочередных собраний собственников жилых помещений по адресу: \*, представлены протоколы осмотра письменных доказательств (л.д.115-175 Т.2), а также копии - протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу\* от 01.12.2017 г. № 01В/2017 состоящего из: протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \* 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: \*, 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: \* от 27.11.2017г. № 01В/2017 состоящего из: протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \* 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: \*, 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: \* от 01.12.2017г. № 01В/2017 состоящего из: протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \* 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: \*, 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);

Из указанных документов следует, что уведомление собственников помещений инициаторами собрания - ответчиками производилось путем размещения

соответствующих уведомлений на информационных стендах в подъездах и на сайте [www.sevpark.info](http://www.sevpark.info); подсчет голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании на общем собрании, ответчиками – инициаторами собраний проводился 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.

Судом первой инстанции установлено и подтверждается материалами дела, что кворум для принятия решений определен и установлен в следующих значениях: по МКД по адресу: \* -57,45% (6165,94 кв.м./10732,90 кв.м.), по МКД по адресу: \* – 53,47 % (20269,75 кв.м./37905,90 кв.м.); по МКД по адресу: \* – 53,69% ( 8212,86 кв.м./15 296,40 кв.м.).

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

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку суду представлены противоречивые доказательства относительно порядка созыва, подготовки и проведения собрания собственников МКД, постольку ответчиками при проведении внеочередного собрания собственников многоквартирных домов, расположенных по адресу: \* допущено существенное нарушение закона, так как 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.

Также суд указал, что 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: \*, 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. 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: \*, управляются двумя управляющими организациями, что противоречит положениям ч. 9 ст. 161 ГК РФ.

Однако, с данными выводами суда первой инстанции согласиться нельзя ввиду следующего.

В силу 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 силу 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 создано 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 видно из материалов дела, уведомление собственников жилого помещения осуществлялось путем размещения соответствующих уведомлений на информационных стендах в подъездах, а также сайте [www.sevpark.info](http://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 л.д.63-89), в которых пункт 15 изложен в следующей редакции: определить способ уведомления собственников помещений о проведении общих собраний и принятых решениях путем размещения копий протоколов общих собраний на информационных стендах в подъездах ( холлах МКД, МКД, а также на официальном сайте.

Из копий из копий итоговых протоколов № 1 внеочередного общего собрания собственников от 06.04. 2016 года, представленных, как истцами, так и ответчиками, следует, что на общем собрании было принято решение об определении способа

уведомления собственников путем размещения сведений на информационных стендах и сайте.

При этом, из копии протокола, представленного ответчиками, следует, что кроме информационных стендов, информация должна быть размещена на сайте, а согласно копии протокола, представленного истцами, помимо информационных стендов, информация должна быть размещена на официальном сайте.

Судебная коллегия полагает, что различие в представленных сторонами копиях протоколов в виде отсутствия ссылки на сайт не опровергает факта утверждения иного способа уведомления в соответствии с ч.4 ст.45 ЖК РФ. Отсутствие конкретного наименования сайта не исключает обязанности инициаторов собрания по размещению уведомлений на информационных стендах в подъездах и сети Интернет. Указание статуса сайта «официальный» для ресурса без наименования и относимости к какой-либо организации в данном случае не несет смысловой нагрузки и не указывает на какой-либо конкретный сайт.

Из материалов дела усматривается, что копии протоколов №1 внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: \* от 01.07.2016 года были получены АО «ВК Комфорт», направлены в адрес Государственной жилищной инспекции г.Москвы и размещены на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами – «Реформа ЖКХ» ([www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)).

Таким образом, информация, содержащаяся в итоговых протоколах № 1 от 01.07.2016 года, является общедоступной.

Решение внеочередного общего собрания собственников от 06.04.2016 года не оспорено, не признано недействительным.

На основании решений общего собрания собственников (итоговый протокол от 06.04.2016 года № 1) и решения правления ТСЖ, 9.09.2016 года между АО «ВК Комфорт» и ТСЖ «Северный парк» в лице Председателя Правления Пчелиной Л.Г. были заключены договоры управления многоквартирными домами по адресу: \* (том 3 л.д.75 - 184).

Из материалов дела следует, что информация о проведении собраний, итогах голосования была размещена, как на сайте, так и информационных стендах в подъездах (холлах МКД).

Размещение на информационных стендах в подъездах подтверждается актом размещения от 15 октября 2017 года (том 2 л.д.47). Также в материалах дела имеется фотокопия страницы сайта с текстом уведомления, фотокопия информационного стенда.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции истец Плчелина Л.Г. фактически не оспаривала размещение информации на стендах, однако заявила, что объявления висели непродолжительное время, затем срывались.

Учитывая изложенное, судебная коллегия приходит к выводу о том, что собственники помещений многоквартирных домов надлежащим образом были надлежащим образом уведомлены о месте и времени проведения собраний, итогах голосования.

Судебная коллегия также обращает внимание, что в силу прямого указания в ч.4 ст.181.4 ГК РФ решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Доказательств, что оспариваемое решение повлекло для истцов Малышева Ю.В., Пчелиной Л.Г., Климиной Т.И., Бандорина В.А. неблагоприятные последствия, истцами не представлено.

Судебная коллегия соглашается с доводами апелляционных жалоб о том, что голосование истцов повлиять на результаты принятых решений не могло.



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 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 со ст.181.5 ГК РФ , если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно : 1) принято по вопросу , не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества ; 2) принято при отсутствии необходимого кворума ; 3) принято по вопросу , не относящемуся к компетенции собрания ; 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что оспариваемые решения в силу п.3 ст.181.5 ГК РФ являются ничтожными, поскольку данными решениями изменен способ управления многоквартирными домами на управление управляющей компании ; избрание собственниками иного способа управления многоквартирным домом влечет нормативную обязанность решить судьбу ТСЖ , что предусмотрено ч.6 ст.143 ЖК РФ; ТСЖ не ликвидировано.

Однако, с данными выводами суда согласиться нельзя, поскольку в протоколе собрания собственников отсутствуют вопросы, как не включенные в повестку дня, так и вопросы, не относящиеся к компетенции собрания, также отсутствуют вопросы, не относящиеся к компетенции собрания ; решения не противоречат основам правопорядка и нравственности

В соответствии с п.4 ч.2 ст.44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений .

В силу п.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 компанией.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч.3 ст.161 ЖК РФ вправе принять решение об изменении способа управления, при этом указанное решение приведет к утрате права ТСЖ решать вопросы , связанные с управлением МКД и к прекращению ранее действовавшего договора управления.

В силу п.6 ст.143 ЖК РФ членство товариществе собственников жилья , созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах , прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме , в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками

помещений в том же доме , будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме . После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 настоящего Кодекса способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, положения указанной нормы закона , вопреки выводам суда первой инстанции, не содержат обязанность ликвидации ТСЖ в связи с изменением способа управления.

В соответствии с ч. 1 ст. 141 ЖК РФ ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Согласно п.п.9.6, 9.6.2 Устава ТСЖ «Северный парк» , принятие решения о ликвидации Товарищества , назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов относятся к компетенции общего собрания членов товарищества.

Таким образом, обязанность по ликвидации товарищества возложена на членов товарищества путем проведения общего собрания членов товарищества. У собственников помещений , не являющихся членами товарищества, отсутствует такая нормативная обязанность, что не лишает их права проводить общее собрание собственников и принимать решения в порядке, установленном ст.44 ГПК РФ.

Если собственники помещений в многоквартирном доме решили изменить способ управления многоквартирным домом с управления ТСЖ на управление управляющей организацией , управляющая организация в соответствии с ч.7 ст.162 ЖК РФ приступает к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Как следует из итогового протокола № 01/В/2017 от 27.11.2017 года, приложений к протоколу в виде решений собственников помещений , в общем собрании приняли участие собственники помещений площадью 6165,94 кв.м или 57,45 % голосов относительно общей площади 10732,90 кв.м

Доводы истцов о том, что оспариваемые решения были приняты при отсутствии необходимого кворума , несостоятельны, достоверных и допустимых доказательств в подтверждение данных доводов истцами, не представлено.

Ссылки истцов о том, что по ряду помещений проголосовали неуправомоченные собственниками лица, письменные решения собственников помещений не имеют указания на правоустанавливающие документы , несостоятельны , не являются безусловным основанием для исключения решений указанных собственников , принявших участие в голосовании и признании недействительными решений общих собраний .

Представленными в материалы дела копиями решений собственников подтверждается, что число лиц, принявших участие в голосовании ,составило более 50% от общего количества. Иными собственниками помещений в многоквартирном доме решения общего собрания не оспариваются, ни одно решение собственника недействительным не признано.

Таким образом , в протоколах оспариваемых собраний отсутствуют вопросы, не относящиеся к компетенции собрания , решение принято при наличии кворума.

Учитывая изложенное , решение суда нельзя признать законным и обоснованным , оно подлежит отмене с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Руководствуясь ст.ст.328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА :

Решение Головинского районного суда г. Москвы от 27 апреля 2018 года отменить.

Постановить новое решение.

В удовлетворении исковых требований ТСЖ «Северный парк», Малышеву Ю.В., Пчелиной Л.Г., Климиной Т.И., Бандорину В.А. к Амелькину А.Н., Коростылеву О.С., Ланиной И.Б. о признании недействительными протоколов и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \* от 27 ноября 2017 года, 1 декабря 2017 года и 1 декабря 2017 года – отказать.

Председательствующий :

Судьи :