

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

16 апреля 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда  
в составе председательствующего Гербекова Б.И.,  
судей Пендюриной Е.М. и Кнышевой Т.В.,

при секретаре Гришиной Е.М.,

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Кнышевой Т.В.

дело по апелляционным жалобам Смирновой Т.М., Говорковой Е.В., Вырвич А.Н.,  
Белкиной Н.П. на решение Тверского районного суда г. Москвы от 22 января 2013 г.,  
которым постановлено:

иск Смирновой Татьяны Михайловны к ООО «ТСЖ Столица», Белкиной Наталье  
Петровне, Вырвичу А.Н., Шлапакову Алексею Валентиновичу, Кейси Альбине  
Александровне, Курдаковой Ольге Владимировны, Ланской Светлане Евгеньевне,  
Мясникову Владимиру Федоровичу, Теселкиной Валентине Васильевне, Эдиловой  
Розе Пацуевне, Говорковой Екатерине Валентиновне о признании недействительными  
решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 10  
декабря 2011 года удовлетворить частично; признать недействительным пункт 10  
решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 10  
декабря 2011 года об утверждении сметы расходов на содержание подземного гаража  
на 2011, 2012 годы; в удовлетворении остальной части иска отказать,

### УСТАНОВИЛА

Смирнова Т.М. обратилась в суд с исковым заявлением к Обществу с  
ограниченной ответственностью «ТСЖ Столица», в котором просила признать  
недействительными решения общего собрания собственников помещений  
многоквартирного дома по адресу: г.Москва, Кочновский проезд, д.4, корп.1 и корп.  
2, от 10 декабря 2011 года, ссылаясь на, что при проведении собрания инициаторами  
был нарушен порядок его созыва и проведения: инициаторы собрания не уведомили  
собственников о проведении собрания, до проведения собрания в заочной форме не  
было проведено собрания в форме совместного присутствия, собрание проведено  
одновременно в двух корпусах многоквартирного дома, при выборе способа  
управления не было предложено альтернативных вариантов, общее собрание  
собственников не имело права принимать решения о формировании резерва на  
восстановление, модернизацию и благоустройство общего имущества в  
многоквартирном доме и резерва на проведение текущего и капитального ремонта  
дома, о проведении капитального ремонта общего имущества управляющей  
организацией, об утверждении отчетов о выполнении договоров управления за 2009-  
2010 годы, об утверждении сметы расходов на 2011 год, о приобретении,  
установке и устройстве многоцелевой детской площадки за счет средств  
собственников помещений, установив целевой сбор пропорционально количеству  
помещений, принадлежащих каждому собственнику.

В ходе судебного разбирательства Смирновой Т.М. были уточнены исковые  
требования, она обратилась в суд с исковым заявлением к ООО «ТСЖ Столица»,  
также к инициаторам общего собрания Белкиной Н.П., Вырвичу А.Н., Шлапакову А.В.  
Кейси А.А., Курдаковой О.В., Ланской С.Е., Шишкову В.Ф., Теселкиной В.В.

Эдиловой Р.П. и просила признать решения общего собрания собственников помещений от 10 декабря 2011 г., проводимого в заочной форме в период с 16 июня 2011 г. по 01 декабря 2011 г. в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Кочновский проезд, д.4, корп.1 и корп. 2, недействительными, указав, что инициаторы собрания сообщили собственникам помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания менее, чем за 10 дней до его проведения, собрание не имело кворума, поскольку ГКУ «Инженерная служба района Аэропорт» не имело права голосовать на общем собрании от имени г. Москвы, не согласовав с Территориальным агентством Департамента имущества г. Москвы порядок голосования, не подписан Акт реализации инвестиционного контракта между Правительством Москвы и инвестором - ООО «Инвест-Юнион», в результате чего голоса ГКУ «ИС района Аэропорт» и инвестора не должны были учитываться при подсчете кворума собрания, письменные решения собственников квартир № 57 (корп.1), № 499 (корп.1), № 597 (корп.1), № 246 (корп.2) датированы позднее окончания собрания, помимо собственников помещений многоквартирного дома, в собрании приняли участие будущие собственники (инвесторы), несмотря на то обстоятельство, что в собрании не принимали участие собственники (будущие собственники) машиномест в подземном гараже, решением общего собрания была утверждена смета расходов на содержание подземного гаража на 2011, 2012 годы.

В судебном заседании Смирнова Т.М. и ее представитель исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ООО «ТСЖ Столица» и Ланской С.В. с иском не согласился, считал, что при проведении собрания был соблюден порядок созыва и проведения, собрание имело кворум, и было правомочно принимать решения по повестке дня.

Ответчики Белкина Н.П., Вырвич А.Н., Шлапаков А.В., Кейси А.А., Курдаков О.В., Мясников В.Ф., Теселкина В.В., Эдилова Р.П. в суд не явились, извещались надлежащим образом.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований, Говоркова Е.В. исковые требования поддержала по основаниям изложенным в отзыве на иск.

Судом постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого незаконного просят Говоркова Е.В., Смирнова Т.М., Вырвич А.Н., Белкина Н.П. доводам апелляционных жалоб, а именно по тем основаниям, что решение постановлено с нарушением норм материального права, судом неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы суда, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела.

Смирнова Т.М. на заседание судебной коллегии явилась, доводы апелляционной жалобы поддержала, просила отменить решение суда.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований, Говоркова Е.В. на заседание судебной коллегии явилась, доводы апелляционной жалобы поддержала, просила отменить решение суда.

Представитель Курдаковой О.В. по доверенности Курдаков В.А. на заседание судебной коллегии явился, доводы апелляционных жалоб поддержал, просил решение суда отменить.

Представитель ООО «ТСЖ Столица» по доверенности Сысоев А.Г., представляющий также по ордеру интересы Ланской С.В. на заседание судебной коллегии явился, доводы апелляционных жалоб не поддержал, просил решение суда первой инстанции законным, а доводы апелляционных жалоб отклонить.

Ответчики Мясников В.Ф., Белкина Н.П., Вырвич А.Н., Кейси А.А., Курдакова О.В., Ланская С.Е., Теселкина В.В., Эдилова Р.П. в суд не явились, извещались надлежащим образом.

судебной коллегии не явились, извещены надлежащим образом, в связи с чем, судебная коллегия, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, полагала возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Судебная коллегия, выслушав объяснения Смирновой Т.М., Говорковой Е.В., представителя ООО «ТСЖ Столица» по доверенности и ордеру адвоката Сысоева А.Г., представляющего также по ордеру интересы Ланской Р.Е., представителя Курдаковой О.В. по доверенности Курдакова В.А., обсудив доводы апелляционной жалобы, исследовав материалы дела, считает решение суда подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом; другие вопросы, отнесенные настоящим кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ 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.

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 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 п.п. 1-3.1 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее 2/3 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.

В силу ч. 1 ст. 37 ЖК РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Понятие доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме приведено также законодателем в ст. 15 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Судом первой инстанции установлено, что Смирнова Т.М. является

собственником  $\frac{1}{2}$  доли квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, Кочновский проезд, д.4, корп.1. кв.297, общей площадью 100,5 кв.м.

В период с 16 июня 2011 г. по 01 декабря 2011 года было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва Кочновский проезд, д.4, корп.1 и корп.2, проводимого в заочной форме. Результат голосования и решения общего собрания были оформлены протоколом 10 декабря 2011 года.

Согласно протокола общего собрания собственников (будущих собственников) помещений многоквартирного дома по адресу: г.Москва, Кочновский проезд, д.4, к. 2, от 10 декабря 2011 года, сведений с интернет-портала управления многоквартирными домами Правительства Москвы <http://dom.mos.ru> усматривается, что общая площадь помещений многоквартирного дома составляет 224 340,70 кв.м.

Из Протокола от 10 декабря 2011 года общего собрания, реестра собственников (будущих собственников) ЖК «АЭРОБУС» принявших участие в собрании, письменных решений по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников (будущих собственников) в собрании приняли участие собственники (будущие собственники) помещений, владеющие в совокупности помещениями общей площадью 115 088,02 кв.м., что составляет 51,30 процента от общего числа голосов.

Как усматривается из объяснений истицы, она не принимала участие в общем собрании, и утверждала, что на собрании не было кворума и была не соблюдена процедура проведения заочного общего собрания.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, общее собрание собственников (будущих собственников) помещений многоквартирного дома по адресу: г.Москва, Кочновский проезд, д.4, корп.1, 2, проведенное в форме заочного голосования в период с 16 июня 2011 года по 01 декабря 2011 года, решения которого оформлены протоколом от 10 декабря 2011 года, было проведено в соответствии требованиями законодательства (за исключением принятия решения об утверждении сметы расходов на содержание подземного гаража на 2011, 2012 годы), указав, что в общем собрании собственников (будущих собственников) многоквартирного дома приняли участие собственники (будущие собственники) помещений, владеющие совокупности помещениями общей площадью 114 643,42 кв.м. (115 088,02 кв.м. 444,60 кв.м.), в том числе от имени города Москвы в собрании принимал участие орган, уполномоченный Правительством Москвы – ГКУ «ИС района АЭРОПОРТ» что составляет 51,10 процента от общего числа голосов (исходя из общей площади помещений дома 224 340,70 кв.м.) или 51,34 процента (исходя из общей площади помещений дома 223 291,00 кв.м.), т.е. собрание имело кворум и было правомочно принимать решения по повестке дня.

Между тем с таким выводом согласиться нельзя, поскольку он не основан на материалах дела.

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

Как усматривается из материалов дела, при рассмотрении дела истица утверждала, что решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома являются незаконными, поскольку при их принятии отсутствовал кворум, что является существенным нарушением порядка принятия

письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственникам 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.

Документов, с достоверностью подтверждающих, право собственности города Москвы на нежилые помещения общей площади 3403 кв.м, а также надлежащим образом оформленные полномочия ГКУ «ИС района Аэропорт» для участия в общем собрании собственников жилых помещений, в материалах дела не имеется, не представлены они и при рассмотрении дела в апелляционном порядке.

При таких обстоятельствах, на момент голосования от имени города Москвы ГКУ «ИС района Аэропорт» не располагало данными о наличии в собственности города Москвы помещений по вышеуказанному адресу, а поэтому основания, предусмотренные законом, для участия в общем собрании собственников жилых помещений у ГКУ «ИС района Аэропорт» отсутствовали.

Таким образом, при определении кворума не должны быть учтены 1,52 % голосов, которыми проголосовал город Москва в лице ГКУ «ИС района Аэропорт».

Поскольку судом установлено, что в общем собрании собственников (будущих собственников) многоквартирного дома приняли участие собственники (будущие собственники) помещений, владеющие в совокупности помещениями общей площадью 114 643,42 кв.м, что составляет 51,10 % от общего числа голосов (исходя и общей площади помещений дома 224 340,70 кв.м.) или 51,34 процента (исходя и общей площади помещений дома 223 291,00 кв.м.), то при исключении из подсчета 1,52 % голосов, которыми проголосовал город Москва в лице ГКУ «ИС района Аэропорт», кворум при принятии решений общего собрания собственников помещений, проводимого в заочной форме в период с 16 июня 2011 г. по 01 декабря 2011 г., отсутствовал.

Отсутствие кворума при принятии общим собранием решений является существенным нарушением порядка принятия решений, поэтому принятые решения общим собранием собственников помещений, проводимого в заочной форме в период с 16 июня 2011 г. по 01 декабря 2011 г., в многоквартирном доме по адресу : г. Москва, Кочновский проезд, д. 4 корп. 1 и корп. 2, нельзя признавать действительными.

Исполнение принятых решений, в силу ст. 46 ЖК РФ, не имеет в данном случае юридического значения.

На основании изложенного, решение суда первой инстанции нельзя признавать законным и оно подлежит отмене с вынесением нового решения об удовлетворении исковых требований Смирновой Т.М.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329, 330 ГПК РФ, судебная коллегия

#### ОПРЕДЕЛИЛА

Решение Тверского районного суда г. Москвы от 22 января 2013 отменить, постановить по делу новое решение, которым принять иск Смирновой Татьяны Михайловны к ООО «ТСЖ Столица», Белкиной Наталье Петровне, Вырви А.Н., Шлапакову Алексею Валентиновичу, Кейси Альбине Александровне, Курдаковой Ольге Владимировне, Ланской Светлане Евгеньевне, Мяснико Владимиру Федоровичу, Теселкиной Валентине Васильевне, Эдиловой Розе Пацуев

ным на  
общим  
вариантом  
решения  
вопросам  
г. города  
находящим  
частия  
имеется  
Москвы  
значности  
ования  
жилы  
1,52 %  
порт  
души  
души  
общее  
одя и  
одя и  
дсчета  
район  
нике  
по 0  
иает  
пени  
рме  
дре  
зна  
ини  
зна  
рен

о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 10 декабря 2011 года удовлетворить. Признать недействительными решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Кочновский проезд, д. 4 корп. 1 и корп. 2, проведенного в форме заочного голосования период с 16 июня 2011 г. по 01 декабря 2011 г., оформленные протоколом от 10 декабря 2011 года.

Председательствующий:  
Судьи:

  
  


01:  
но  
прв  
ро: