

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 февраля 2014 года

город Минусинск

Минусинский городской суд в составе:
председательствующего: Сереева Ю.С.,
при секретаре: Сафиновой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Управления федерального казначейства по Красноярскому краю к Товариществу собственников жилья «Уют», о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, признании недействительным договора на управление многоквартирным домом.

УСТАНОВИЛЕ:

истец предъявил в Минусинском городском суде иск к Товариществу собственников жилья «Уют», о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, признании недействительным договора на управление многоквартирным домом.

Свои требования истец мотивировал тем, что ему принадлежит на праве оперативного управления нежилое помещение общей площадью 1 438,9 кв.м. в многоквартирном жилом доме № 57 по ул. Абаканская, города Минусинска. Истцу стало известно, что 30 июня 2010 года состоялось общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № 57 по ул. Абаканская города Минусинска, на котором были приняты решения о выходе из состава ТД «Настя» и расторжении договора управления и содержания многоквартирного жилого дома по ул. Абаканской 57 с ТД «Настя» с 01 июля 2010 года; о выборе в качестве управляющей организации ТСЖ «Уют», председателю правления заключить договор управления и обслуживания с ТСЖ «Уют» с 01 июля 2010 года; об утверждении состава правления многоквартирного жилого дома № 57 по ул. Абаканской. В следствии допущенных нарушений порядка подготовки и проведения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, истец был лишен возможности принять участие в данном собрании и был лишен возможности участия в принятии решений. Сообщение о проведении собрания до сведения истца не доводилось. Кворума для принятия решений не имелось, так как общая площадь дома 57 по ул. Абаканской составляет 9 189,95 кв.м., следовательно кворум имеется при участии 4 594,76 кв.м., однако согласно протоколу общего собрания жилого дома № 57 по ул. Абаканская г. Минусинска на собрании 30 июня 2010 года присутствовало 4 471, 1 кв.м.

На основании изложенного истец считает собрание 30 июня 2010 года неправомочным и поэтому обратился в суд с требованиями о признании решения собрания недействительными, а также просит суд признать недействительным договор на управление многоквартирным жилым домом № 57 по ул. Абаканской г. Минусинска, заключенного собственниками помещений с ТСЖ «Уют».

В судебном заседании представитель истца на требования настаивала в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, просила суд удовлетворить заявленные требования.

Ответчик ТСЖ «Уют» в суд не явилось, о причинах неявки суду не сообщило, уведомлено о времени и месте судебного слушания надлежащим

образом по известному суду адресу по почте (д.д. 193), уведомления о явке в суд не получает, что суд считает избранным процессуальным поведением стороны ответчика и считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ГСЖ.

в судебном заседании пояснила, что требования понятны, просила оставить разрешение данных требований на усмотрение суда.

Представитель третьего лица ООО УК «Старт» по доверенности суду пояснила, что требования истца поддерживает и против их удовлетворения не возражает.

Другие третьи лица в суд не явились, о причинах неявки суду не сообщили, о времени и месте судебного слушания надлежащим образом по известному суду адресу извещены по почте (д.д. 193), что является основанием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Выслушав явившихся участников процесса, суд считает, что исковые требования Управления федерального казначейства по Красноярскому краю подлежат удовлетворению в части по следующим основаниям.

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

Согласно п. 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.

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.

Согласно 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.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Согласно ст. 166 ГК РФ требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в ГК РФ. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

В результате анализа представленных доказательств суд установил, что общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома № 57 по улице Абаканская в городе Минусинске, принято решение о выходе из состава ТД «Настя» и расторжении договора управления с 01 июля 2010 года, выборе управляющей организации ТСЖ «Уют» и заключении с ним договора управления с 01 июля 2010 года, утверждении состава правления МКД по предложенному списку.

Согласно предоставленного суду протокола общего собрания (л.д. 16) в голосовании приняли участие 126 собственников жилья с количеством голосов 4 471,1 кв.м.

При этом, оценивая кворум, исходили только из площади квартир 6 148,95 кв.м. и сделали вывод, что в собрании приняло участие достаточное количество собственников (72,7 %).

Однако суду представлены сведения БТИ г. Минусинска (л.д. 76), согласно которых на дату последней инвентаризации 10.10.1995 года общая площадь дома составляет 9 161,7 кв.м., а квартир 6 149,6 кв.м.

Доказательств, свидетельствующих о том, что площадь всех помещений жилого многоквартирного дома 57 по ул. Абаканской город Минусинска менее 9 161,7 кв.м. в материалах дела нет.

Следовательно, в силу императивного требования п. 3 ст. 45 ЖК РФ, для того, чтобы был кворум для проведения общего собрания собственников помещений указанного жилого дома необходимо было участие более 4 580, 85 кв.м. (9 161,7 / 2)

Согласно протокола собрания собственником помещений от 30 июня 2010 года в голосовании принимали участие 4 471,1 кв.м., что меньше числа голосов, необходимых для наличия кворума.

Таким образом, 30 июня 2010 года не могло быть принято ни одно из перечисленных решений в силу отсутствия кворума, а принятые решения незаконны.

Также обращает на себя внимание несоответствие повестки дня принятым решениям.

Согласно предоставленным сведениям истреб имеет в оперативном управлении помещение № 103 в указанном многоквартирном доме, площадь которого 1 438,9 кв.м., следовательно, в случае участия указанного лица в проведении собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома имелся бы кворум.

Данных о том, что истреб был уведомлен о проведении указанного собрания материалы дела не содержат.

Суд приходит к выводу, что имеются все основания для признания недействительными решения общего собрания собственников помещений

многоквартирного жилого дома № 57 по ул. Абаканская города Минусинска от 30 июня 2010 года о выходе из состава ТД «Настя», о выборе управляющей организации, о выборе правления дома № 57 по ул. Абаканской.

Оценивая доводы истца по требованию о признании недействительным договора на управление многоквартирным жилым домом № 57 по ул. Абаканской г. Минусинска, заключенного собственниками помещений с ТСЖ «Уют» проходит к следующим выводам.

Суду не был представлен указанный договор, в связи с чем у суда отсутствует объективная возможность дать оценку данной сделке на предмет соответствия Закону.

В своих требованиях истец не указывает данных оспариваемого договора, как номер и дату его заключения.

Отсутствие указанного договора и сведений о нем не позволяют сделать вывод о том, что он вообще был заключен и имеет (имел) место.

Одно лишь указание на договор в оспариваемом решении собственников от 30.06.2010 года не является доказательством наличия договора, так как данным решением было дано указание на его заключение, но было ли оно исполнено суду неизвестно.

Кроме того, договор на управление многоквартирным жилым домом № 57 по ул. Абаканской г. Минусинска, заключенного собственниками помещений с ТСЖ «Уют» мог быть заключен и на основании другого решения, например принятого после 30 июня 2010 года.

Истец не является стороной оспариваемого договора и каким образом указанный договор повлиял на его права и обязанности суду не пояснил.

На основании изложенного суд не находит оснований для удовлетворения требований истца о признании недействительным договора на управление многоквартирным жилым домом № 57 по ул. Абаканской г. Минусинска, заключенного собственниками помещений с ТСЖ «Уют».

При таких обстоятельствах, суд считает, что имеются достаточные основания для признания недействительным решений общего собрания от 30 июня 2010 года, в связи с тем, что они не могли быть приняты в отсутствие кворума, а также суд приходит к выводу, что оснований для признания недействительным договора на управление многоквартирным жилым домом № 57 по ул. Абаканской г. Минусинска, заключенного собственниками помещений с ТСЖ «Уют» не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Признать недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 57 по ул. Абаканская города Минусинска от 30 июня 2010 года:

о выходе из состава ТД «Настя» и расторжении договора управления и содержания многоквартирного жилого дома по ул. Абаканская, 57 с ТД «Настя» с 01 июля 2010 года;

о выборе в качестве управляющей организации ТСЖ «Уют». О заключении Председателем правления _____ договор управления и обслуживания с ТСЖ «Уют» с 01 июля 2010 года;

об утверждении состава правления МЖД № 57 по ул. Абаканская по предложенному списку.

В удовлетворении остальной части требований Управления федерального казначейства по Красноярскому краю к Товариществу собственников жилья «Уют».

...ОТКАЗАТЬ.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Минусинский городской суд в течение месяца с момента изготовления мотивированного текста решения суда.

Председательствующий:

Мотивированный текст решения суда изготовлен 18 марта 2014 г. 11

КОПИЯ

18.03.14
18.03.14
18.03.14