

В Выборгский районный суд Санкт-Петербурга
ул.Сантьяго-де-Куба, дом 3 корп.3
Санкт Петербург, 194291

Истец: Аденуга Татьяна Авенировна
194100, Санкт Петербург, ул. Новолитовская, д.5 кв.178

Ответчик: Ковалевский Сергей Петрович
194100, Санкт Петербург, ул.Новолитовская, д. 5 кв.329

Дело №М-9920/2019

**Исковое заявление о признании ничтожным решений общего собрания собственников,
оформленного протоколом от 24.04.2019**

Я, Аденуга Татьяна Авенировна, являюсь собственником квартиры №178 в многоквартирном доме по адресу: улица Новолитовская дом 5, что подтверждено правоустанавливающими документами на собственность.

24 апреля 2019 года было проведено общее собрание собственников многоквартирного дома по адресу ул.Новолитовская, дом 5 в форме совместного присутствия. Регистрация присутствующих собственников на очном собрании и голосование не производились. Ввиду ненабранного кворума на очном собрании было принято решение провести голосование в заочной форме в установленный срок до 10.06.2019. Протокол заочного голосования от 24.04.2019 не содержит других подписей, кроме ФИО ответчика и его подписи. В связи с этим полагаю, что ответчик, который является собственником квартиры №329 в доме и председателем совета дома, был инициатором, который докладывал на очном собрании по всем вопросам повестки дня, за исключением вопроса №5, по которому информацию для присутствующих собственников предоставила истица.

В соответствии со ст. 45 ЖК РФ собрание собственников имеет кворум, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования указанный кворум устанавливается с учетом императивной нормы ч. 2 ст. 47 Кодекса, согласно которой продление срока для голосования не предусмотрено и принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, в данном случае до 10 июня 2019 года.

Как следует из ответа ГЖИ от 03.04.2018 со ссылкой на правоустанавливающие документы и информацию ГУП ВЦКП площадь жилых и нежилых помещений составляет 24,841.43 кв.м. Однако, в протоколе указана общая площадь жилых помещений - 22306,31 кв.м.; поступило 251 бюллетень от собственников участвовавших в голосовании и владеющих 12,446.09 кв. метров всех жилых помещений, что составляло 55.80% голосов, якобы имелся кворум. Однако, как усматривается из направленного мне ответчиком сообщения от 28.06.2019, было сдано малое количество бюллетеней, то есть кворума не было и голосование продлевалось сверх установленного срока, о чем все собственники не оповещались.

Протокол с решениями был мне направлен ответчиком по электронной почте только 16 августа 2019 года, следовательно срок обжалования мной не пропущен. В этот же день протокол голосования от 24.04.2019 был сдан в управляющую организацию ЖКС№1 Выборгского района, что подтверждается штампом о принятии.

В отсутствие избранной счетной комиссии подсчет голосов по бюллетеням, полагаю, производил сам ответчик. Решения по вопросам 7 и 8 были запротоколированы им неправильно, не могли считаться принятыми ввиду отсутствия необходимого кворума. Ответчик не учел, что согласно ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2,2,3,3.1,4.2,4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, в том числе по вопросам использования общего имущества, принимаются большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в доме. По всем включенным в бюллетень вопросам, кроме вопроса №5, я голосовала против.

Пунктами 1 и 3 части 1 ст 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе включая крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, межквартирные лестничные площадки.

По вопросу №7 о безвозмездном размещении на стенах и крыше дома радио, спутниковых, телевизионных антенн и кондиционеров необходимый кворум должен составлять не менее 2/3 от 22306,31 голосов (кв.м) всех собственников помещений в доме или $22306,31/3*2=14871$ голос (кв.м). Проголосовало “за” только 44,40% от общего числа голосов собственников или $22306,31*44,40/100=9904$ голос (кв.м); необходимого кворума не было и решение является ничтожным согласно п.2 ст.181.5 ГК РФ.

Помимо отсутствия необходимого кворума по этому вопросу из п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, следует, что крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения и согласования с техническими службами и КГА Санкт-Петербурга, недопустимо. Однако, данное требование не нашло отражение в формулировке вопроса №7с целью недопущения крепления к стенам и на крыше дома указанных элементов без согласования с техническими службами и КГА. Многие собственники установленного оборудования игнорируют согласование, размещая то или иное оборудование на крыше и стенах, а управляющая организация не осуществляет должный контроль за надлежащим содержанием общего имущества.

Для принятия решения по спорному вопросу №8 относительно возмездной передачи части общего имущества с правом устройства перегородок, уменьшающих размер общего имущества, необходимый кворум также составляет не менее 2/3 от 22306,31 голосов (кв.м) всех собственников помещений в доме или $22306,31/3*2= 14871$ голос (кв.м), в то время как положительно проголосовало только 52,28% от общего числа голосов собственников или $22306,31*52,28/100=11662$ голоса (кв.м); необходимого кворума не было и согласно п.2 ст.181.5 ГК РФ решение является ничтожным.

Семь и более лет назад собственниками более пятнадцати квартир в пяти подъездах дома был произведен самозахват общего имущества в лестничных холлах и коридорах путем установки непроектных конструкций - отсекающих перегородок с дверьми, используемые ими в качестве входных запираемых тамбуров с дверьми для устройства прихожих без согласованной проектной документации и в отсутствие решения общего собрания собственников на уменьшение общего имущества. На протяжении долгого периода времени эти собственники неправомерно и бесплатно пользовались для личных нужд отгороженными перегородками частями лестничных клеток, в то время как расходы по содержанию общего имущества несли все собственники помещений, но пользоваться этим общим имуществом не могли.

Только после того, как по предписанию ГЖИ управляющая домом организация ЖКС№1 Выборгского района начиная с 2017 года стала подавать иски в Выборгский районный суд о совершении определенных действий, некоторые собственники решили "узаконить" устройство этих перегородок и взять в возмездное пользование за плату часть лестничных клеток; обратились к ответчику включить этот вопрос в повестку дня для вынесения на общее собрание собственников. Этот вопрос под №8 ответчиком был включен в бюллетень для голосования, решение по которому о передаче части общего имущества в возмездное пользование по договору аренды принято неправильно и незаконно в отсутствие необходимого кворума. Ответчик ввел всех в заблуждение, как следует из его разъяснений от 11.10.2018 вопрос №8 был облегченно сформулирован, и если будет принято положительное решение, то придется понуждать управляющую организацию к составлению договора. Управляющая организация в своем ответе 20.08.2019 написала, что у нее на это нет полномочий.

Как предусмотрено ст. 181.5 ГК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума. Из вышесказанного следует, что кворума для признания данного собрания правомочным на дату окончания голосования не было, а решения по вопросам 7 и 8 запротоколированы ответчиком неправильно как принятые в отсутствие необходимого кворума, что делает их ничтожными и не порождающими правовых последствий.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 36, 40, 44, 46, 47 Жилищного Кодекса РФ и ст. 181.5, 246, 247 Гражданского Кодекса РФ

Прошу Суд:

1. Признать общее собрание собственников МКД по адресу ул.Новолитовская дом 5, оформленное протоколом от 24.04.2019, неправомерным и ничтожным ввиду отсутствия кворума.
2. Признать решение по вопросу №7 общего собрания собственников дома "О безвозмездном размещении на стенах и крыше дом радио, спутниковых, телевизионных антенн и кондиционеров собственников дома", оформленного протоколом от 24.04.2019, ничтожным ввиду отсутствия необходимого кворума.

3. Признать решение по вопросу №8 общего собрания собственников дома “О передаче части общего имущества лестничной клетки (холла) в возмездное пользование собственникам соответствующих квартир для устройства прихожей к квартире, с правом возведения перегородки сроком на 2 года”, оформленного протоколом от 24.04.2019, ничтожным ввиду отсутствия необходимого кворума.
4. Взыскать с ответчика в возмещение судебных расходов по оплате государственной пошлины сумму в размере 300 рублей.

Приложения:

1. Копия искового заявления
2. Договор о передачу квартиры в собственность
3. Свидетельство о регистрации права истца
4. Протокол голосования от 24.04.2019
5. Сообщение ответчика от 28.06.2019
6. Направление протокола истцу 16.08.2019
7. Принятие протокола УО 16.08.2019
8. Ответ ГЖИ от 03.04.2018
9. Ответ ГЖИ от 30.05.2019
10. Разъяснения ответчика от 11.10.2018
11. Ответ УО от 20.08.2019
12. Подтверждение платежа об оплате пошлины

20.12.2019

Аденуга Т.А.