

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

г. Кировск Ленинградская область

30 января 2025 года

Кировский городской суд Ленинградской области в составе:  
председательствующего судьи Трудовой Н.Ю.,  
при секретаре судебного заседания Дертишниковой А.Л.,  
истца, действующего также по доверенности от третьего лица ООО «ЖУК» -  
Кузьминовой Т.Л.,  
представителя ответчика Соболева В.И.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Кузьминовой Татьяны Леонидовны к Шеренковой Дарье Валерьевне о признании  
недействительными решений общего собрания,

УСТАНОВИЛ:

Кузьминова Т.Л. обратилась в суд с иском к Шеренковой Д.В., в обоснование  
заявленных требований указав, что она (истец) является собственником квартиры  
по адресу: Ленинградская область, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д. 6, кв. 141. В  
период с 20 июня 2023 года по 20 июля 2023 года было проведено внеочередное  
общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Собрание  
проводилось по инициативе собственника квартиры № 48 Шеренковой Д.В. Данное  
собрание проведено с существенными нарушениями порядка созыва, подготовки и  
проведения собрания, в отсутствие кворума.

С учетом принятых судом уточнений, просила признать решения  
внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном  
доме по адресу: Ленинградская область, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д. 6,  
проведенного в период с 20 июня 2023 года по 20 июля 2023 года, оформленные  
протоколом № 1/2023 от 20 июля 2023 года, недействительными.

Истец Кузьминова Т.Л., действующая также по доверенности от третьего  
лица ООО «ЖУК» в судебном заседании исковые требования поддержала, просила  
удовлетворить.

Ответчик в судебное заседание не явилась, надлежащим образом извещена,  
направила для участия в деле своего представителя Соболева В.И., который против  
удовлетворения требований возражал.

Представитель третьего лица ООО «УК Ладога» в судебное заседание не  
явился, надлежащим образом извещен.

Суд, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы  
дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников  
помещений в многоквартирном доме является органом управления  
многоквартирным домом, которое проводится в целях управления таким домом  
путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам,  
поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме относятся, помимо прочих вопросов, принятие решений:

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение и подписание соответствующих договоров (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ в общем случае решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением отдельных случаев.

Однако, также ч. 1 ст. 46 ЖК РФ предусмотрено, что по вопросам, перечисленным в п. п. 2, 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решения общим собранием могут быть приняты только не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований закона.

Исходя из положений ст. 181.3 ГК РФ решение собрания является недействительным по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом или в силу ничтожности.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 181.4. решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников общества, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.

Согласно п. 2 ст. 185.1 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания также ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

В ходе рассмотрения дела установлено и подтверждается материалами дела, что Кузьмина Т.Л. является собственником квартиры по адресу: Ленинградская область, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д. 6, кв. 141.

В период с 20 июня 2023 года по 20 июля 2023 года проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме.

Собрание проводилось по инициативе Шеренковой Д.В.

Согласно протоколу внеочередного общего собрания № 1/2023 от 20 июля 2023 года собрание проводилось в очно-заочной форме. Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме - 7 710,80, количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании - 5 528,22.

На данном собрании были приняты следующие решения:

- расторгнуть договор управления с ООО «ЖУК»,
- выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией,
- выбрать управляющую организацию ООО «Регион Сервис»,

- утвердить условия договора управления многоквартирным домом,
- принять решение об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов (СОИ холодного водоснабжения, СОИ горячего водоснабжения, СОИ энергоснабжения, СОИ водоотведения), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ,

- принять решение о распоряжении общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме управляющей организацией в целях содержания многоквартирного дома и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о заключении договоров с иными лицами, а также на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме,

- уполномочить управляющую организацию от имени собственников на заключение договоров с иными лицами, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также на определение размера платы и порядка получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями,

- определить, что плата, полученная управляющей организацией от иных лиц по договорам в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме направляются на текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с предоставлением полного отчета управляющей организацией перед собственниками помещений многоквартирного дома о расходовании получаемых денежных средств, одновременно с годовым отчетом управляющей организации о своей деятельности.

Кузьмина Т.Л. не принимала участие в данном собрании.

В целях проверки доводов истца об отсутствии кворума на собрании судом истребованы сведения из Управления Росреестра по Ленинградской области.

С учетом представленных сведений о собственниках помещений в жилом доме на период голосования, суд полагает необходимым исключить из числа лиц, проголосовавших на собрании следующие голоса:

- Стародубцовой Е.А. (34,95), так как собственником 1/2 доли квартиры № 18 является Евреева В.А., Дмитриева А.А. (15,53), так как собственником 1/4 доли квартиры № 20 является Дмитриева А.С., Коротин С.Ю. (33,4), так как собственником квартиры № 28 является Селюжицкий Ю.Г., Базановой Л.Н. (16,95), так как собственником квартиры 1/2 доли квартиры № 34 является Базанов Н.П., Громовой М.А. (46,6), так как собственником квартиры № 38 является Тарасов А.В., Новиковой С.В. (34,7), так как собственником квартиры № 43 является Войтова И.В., Калининой А.С. (50,5), так как собственником квартиры № 45 является Руднева Т.С., Андреевой Т.М. (25,15), так как собственником квартиры № 59 является Андреева Н.И., Рандаренко К.А. (33,4), так как собственником квартиры № 64 является Корольчук В.Д., Сажнева М.А. (16,1), так как собственником 1/2 доли квартиры № 70 является Сладкова И.Г., Михайловой А.В. (49,9), так как собственником квартиры № 72 является Михайлов М.А.,

Сайфидиновой Н.С. (48,8), так как собственником квартиры № 78 является Нурисламова Р.Р., Старцевой Л.А. (16,85), так как собственником квартиры 1/2 доли квартиры № 79 является Старцева Л.А., Старцева С.В. (16,85), так как собственником квартиры 1/2 доли квартиры № 79 является Старцева О.С., Гурагат А.И. (49,4), так как собственником квартиры № 83 является Черкасова М.А., Дорошкевич В.И. (31,3), так как собственником квартиры № 94 является Басай А.В., Чубаркова А.Н. (49,4), так как собственником квартиры № 96 является Карасева Л.Н., Сафоевой Е.А. (50,4), так как собственником квартиры № 98 является Яковлев А.А., Яковлева В.А. (49,8), так как собственником квартиры № 118 является Яковлева О.Л., Епифановского В.Д. (50), так как собственником квартиры № 125 является Епифановская В.Ф., Гурбенко С.О. (51), так как собственником квартиры № 127 является Семенов А.В., Мартынова Ю.П. (79,7), так как собственником квартиры № 141 является Кузьминова Т.Л.

Таким образом, в собрание приняло участие 3 223,77 голосов, что составляет менее 50% от необходимого количества голосов, а именно 41,81 %.

Разрешая исковые требования, руководствуясь положениями ст. ст. 44, 46, 47, 48, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 181.4., 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что кворум на общем внеочередном общем собрании отсутствовал, в связи с чем имеются основания для признания недействительными решений внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, д. 6, проведенного в форме очно-заочного голосования в период с 20 июня 2023 года по 20 июля 2023 года, оформленных протоколом № 1/2023 от 20 июля 2023 года.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Признать решения собственников помещений в многоквартирном доме, принятые на внеочередном общем собрании в период с 20 июня 2023 года по 20 июля 2023 года, оформленные протоколом № 1/2023 от 20 июля 2023 года недействительными.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Кировский городской суд Ленинградской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

труд

Н.Ю. Трудова

Мотивированное решение изготовлено 4 февраля 2025 года.

