

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Санкт-Петербург

21 ноября 2019 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда  
в составе:

председательствующего

Головиной Е.Б.

судей

Титовой М.Г., Тумашевич Н.С.

при секретаре

Кузьминой Н.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе Старченко Юлии Андреевны на решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от 10 июля 2019 года по делу № 2-1372/2019 по иску Старченко Юлии Андреевны к ООО «Бугровская управляющая компания», Тарасову Александру Владимировичу, Гусейновой Ирине Леонидовне, Сеньковски Людмиле Андреевне, Салиной Надежде Михайловне о признании недействительным решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

Заслушав доклад судьи Головиной Е.Б., объяснения представителей Старченко Ю.А. – Старченко К.А. и Старченко О.А., поддержавших доводы жалобы, возражения представителей ООО «Бугровская управляющая компания» - Курбатова В.В., Сазонова А.О., судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда

установила:

Старченко Ю.А. обратилась в суд с иском к ООО «Бугровская управляющая компания» (далее - ООО «БУК»), Тарасову Александру Владимировичу, Гусейновой Ирине Леонидовне, Сеньковски Людмиле Андреевне, Салиной Надежде Михайловне и после уточнения исковых требований просила признать недействительным решение общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, д.9, оформленное протоколом № 1/2018 от 29 января 2018 года.

В обоснование указала, что при проведении общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя д.9, были нарушены положения Жилищного кодекса РФ в части соблюдения кворума для проведения общего собрания, процедуры его созыва и проведения. Кроме того, собственниками было принято решение об утверждении тарифов на содержание

8

домофонов и техническое обслуживание котельной, между тем, котельная на балансе ООО «БУК» не состоит, не включена в состав общего имущества многоквартирного дома, соответственно, основания для взимания платы за ее техническое обслуживание у управляющей организации отсутствуют.

Решением Всеволожского городского суда Ленинградской области от 10 июля 2019 года в удовлетворении исковых требований Старченко Ю.А. отказано.

В апелляционной жалобе Старченко Ю.А. просит решение суда отменить как незаконное, вынесенное с нарушением норм материального и процессуального права.

В жалобе указывает, что в решении суда отсутствуют доводы, которыми руководствовался суд, проигнорировав нарушение прав собственников на волеизъявление, поскольку вопрос повестки собрания «Об утверждении тарифов на содержание домофонов и техническое обслуживание котельной» содержит в себе два самостоятельных вопроса.

Считает, что решение общего собрания в части установления платежа за содержание домофонов (30 руб. с квартиры) должно быть признано недействительным, поскольку размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен быть пропорционален доле соответствующего собственника МКД в праве собственности на общее имущество.

Не соглашается с выводом суда о наличии кворума при проведении общего собрания.

В письменных возражениях на апелляционную жалобу ООО «БУК» просит оставить решение суда без изменения. Полагает, что доводы жалобы основаны на неверном толковании норм жилищного законодательства.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции проверяет решение суда первой инстанции в обжалуемой части, исходя из доводов апелляционной жалобы.

Проверив материалы дела, выслушав объяснения участвующих в деле лиц, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда находит, что решение суда отмене не подлежит.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом и проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно ст. 44.1. ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 настоящего Кодекса);

3) очно-заочного голосования.

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.

В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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. 2 ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

К нарушениям порядка принятия решения, в том числе могут быть отнесены нарушения, касающиеся созыва, подготовки, проведения собрания, осуществления процедуры голосования (подпункт 1 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ).

Судом установлено, что Старченко Ю.А. является собственником квартиры 71 в доме 9 по ул. Нижняя пос. Бугры Всеволожского района Ленинградской области.

В период с 18 ноября 2017 года до 22 января 2018 года по инициативе собственников помещений - Тарасова А.В. (квартира № 86), Салиной Н.М. (квартира № 46), Гусейновой И.Л. (помещение 9Н), Сеньковски Л.А. (квартира № 205) и ООО «Бугровская управляющая компания» проведено внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в форме очно-заочного голосования.

Результаты собрания оформлены протоколом № 1/2018 года от 29 января 2018 года, из которого следует, что общая площадь жилых помещений многоквартирного дома составляет 16 483,30 кв. м, нежилых помещений – 567,40 кв. м, в собрании приняли участие собственники в количестве 210 человек,

14/10

владеющие 9 409,36 кв. м жилых и нежилых помещений, что составляет 55,18% голосов от общего числа голосов собственников многоквартирного дома.

Из протокола общего собрания усматривается, что собственниками были приняты следующие решения:

выбран способ управления многоквартирным домом № 9 - управление управляющей организации – ООО «БУК»;

утвержден договор управления многоквартирным домом № 9 (в редакции договора № 2 от 1 февраля 2017 года);

утверждены тарифы на содержание домофонов (30 рублей с квартиры) и на технической обслуживание газовой котельной (2,43 руб. с 1 кв. м) с 20 февраля 2014 года по 31 января 2017 года.

Оспаривая решение общего собрания, истец указал на отсутствие кворума.

В соответствии со ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом на собрании присутствовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Поскольку в общем собрании собственников, решения которых оформлены протоколом от 29 января 2018 года, приняли участие собственники помещений в многоквартирном доме № 9, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов, а доказательств обратного не предоставлено, суд первой инстанции правильно заключил, что собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно и не нашел оснований для признания решений данного общего собрания ничтожными.

Существенных нарушений при проведении общего собрания и составлении протокола общего собрания, влекущих признание недействительными принятых на нем решений, судебной коллегией также не установлено.

Ссылка в жалобе на необходимость проведения общего собрания и определения кворума с учетом собственников помещений не только жилого дома № 9, но и жилого дома № 7 по ул. Нижняя, основана на неверном толковании положений статьи 44 ЖК РФ и не может быть принята во внимание судебной коллегией.

Судебная коллегия также учитывает, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 7 с аналогичной повесткой проведено в период с 12 ноября 2016 г. по 30 ноября 2016 г., его решения никем не оспорены.

Не являются основанием для отмены решения суда и доводы апелляционной жалобы относительно незаконного установления тарифов на содержание общего имущества.

140211

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) включаются в состав общего имущества многоквартирного дома (пп. "а" п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491).

Суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что газовая котельная, плата за техническое обслуживание которой установлена оспариваемым истцом решением общего собрания, входит в состав общего имущества, что подтверждается, в том числе, договором управления многоквартирным домом от 18 октября 2013 года.

Как правильно установлено судом первой инстанции, определение размера платы за техническое обслуживание котельной с 20 февраля 2014 года не повлекло нарушение прав истца, поскольку фактически данная плата является возмещением управляющей компании расходов по обслуживанию котельной, относящейся к общему имуществу многоквартирного дома. Размер платы был рассчитан на основании аудиторского заключения о себестоимости тарифа на обслуживание пристроенной котельной, выполненного Балтийской аудиторской компанией.

Бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на содержание котельной в силу ч. 1 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, лежит на собственниках, которым данное имущество принадлежит. Соответственно, собственники обязаны принять решение, которым разрешить вопрос об источниках финансирования данных расходов. Изложенное предполагает возможность определения судьбы тех расходов, которые фактически были понесены ранее, а также установления размера платы за содержание общего имущества, в который включены расходы, необходимые для содержания котельной как вопрос, отнесенный Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания (п. 5 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации), в том числе как отдельной строкой, так и в составе всей платы за содержание общего имущества.

Как следует из материалов дела, расходы по техническому обслуживанию и эксплуатационные расходы газовой котельной и ОЗУ (домофон) не были

143

включены в тариф по содержанию общего имущества при заключении договора управления МКД.

Согласно п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491, в состав общего имущества включается в том числе автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 апреля 2016 г. N 10686-АТ/04 разъяснено, что домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме, и обслуживающее более одного помещения, отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, в связи с чем принадлежит на праве собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Если обслуживание домофона предусмотрено договором управления МКД, то данный вид работ оплачивается за счет платы на содержание и ремонт жилого помещения.

Если же договором управления МКД в составе работ по содержанию и ремонту общего имущества такое обслуживание не предусмотрено, то для начисления соответствующей платы необходимо решение общего собрания собственников помещений в МКД и заключение договора с управляющей организацией или с организацией, осуществляющей обслуживание домофона.

Оспаривая решение общего собрания в части установления тарифа на содержание домофонов, истец указывал, что взимание с нее платы за содержание домофона, являющегося общим имуществом собственников многоквартирного дома, в фиксированном размере без учета размера доли в праве общей собственности на это имущество, нарушает установленные правовые нормы.

Судебная коллегия полагает, что отнесение ОЗУ к общедомовому имуществу не означает запрета на определение размера платы за его обслуживание избранным собственниками помещений данного дома способом.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции достоверно и правильно установил имеющие значения для дела фактические обстоятельства, дал им надлежащую юридическую оценку, правильно применил положения действующего законодательства, регулирующие спорные правоотношения.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали изложенные выводы и выводы суда первой инстанции, направлены на переоценку собранных по делу доказательств, в связи с чем не могут служить основанием для отмены или изменения решения суда.

144/15

Разрешая спор, суд правильно определил юридически значимые обстоятельства, дал правовую оценку установленным обстоятельствам и постановил законное и обоснованное решение. Выводы суда соответствуют обстоятельствам дела.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом допущено не было.

Руководствуясь статьями 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда,

**определила:**

решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от 10 июля 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Старченко Ю.А. – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

**«КОПИЯ ВЕРНА»**  
подпись судьи \_\_\_\_\_  
Секретарь судебного заседания \_\_\_\_\_  
«    » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.





Handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop that crosses itself, with a horizontal line extending from the middle of the loop.

