

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

07 июня 2022 года г. Мытищи, Московская область  
Мытищинский городской суд Московской области в составе  
судьи Лазаревой А.В.,  
при секретаре Абдулдияновой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2000/22 по иску Завгородней Виктории Сергеевны, Кудрявцевой Тамары Викторовны, Шушиной Елены Викторовны, Амбарцумяна Юрия Микичевича к ТСЖ «Магнолия» об оспаривании решений годового общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования,

## УСТАНОВИЛ:

Завгородняя В. С., Кудрявцева Т. В., Шушина Е. В., Амбарцумян Ю. М. обратились в суд с указанным иском, ссылаясь на следующие обстоятельства.

Истцы являются собственниками квартир в жилом доме по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3. В период с 29.04.2021 по 27.05.2021 было проведено общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования. Решением общего собрания оформлены протоколами № 1 от 29.04.2021 и № 2 от 02.06.2021.

Решением по пятому вопросу повестки дня был утвержден тариф (ежемесячный размер платы) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с 01.07.2021 по 30.06.2021. в размере 32 руб. 39 коп. за квадратный метр общей площади квартиры, который подлежит изменению 1 раз в год не более чем на 10 процентов (Дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения взимается плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, поскольку конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации): плата за холодную воду; плата за горячую воду; плата за отведение сточных вод; плата за электрическую энергию).

Указанное решение принято с нарушением норм действующего законодательства, причиняет истцам убытки. До принятия указанного решения плата за содержание и текущий ремонт устанавливалась в размере, определенном решениями Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области в соответствующий период времени. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества никогда не утверждался. В отсутствие данного перечня тариф (ежемесячный размер платы) ничем не обоснован. Смета доходов и расходов ТСЖ «Магнолия» на 2020, 2021 гг. и отчет об исполнении сметы за 2019 г. не утверждались.



Формулировка решения противоречит ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как плата за содержание жилого помещения должна включать в себя плату за коммунальные ресурсы, а не взиматься сверх нее дополнительно. Изменение размера платы 1 раз в год не более чем на 10 процентов также ничем не обосновано.

Решение по 6 вопросу повестки дня также принято с нарушением норм действующего законодательства, так как согласно Протокола №1 от 29.04.2021 и № 2 от 02.06.2021 по 6 пункту повестки ставился вопрос «Утвердить, что плата за диспетчеризации, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов осуществляется за счет средств содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД без дополнительного сбора». О конкретном размере ежемесячного платежа на диспетчеризацию, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов вопрос не ставился и на голосовании не предлагался. В повестке дня собрания нет вопроса об утверждении разработанного ТСЖ «Магнолия» перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, исходя из требований, установленных Правилами N 491 и минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290; нет вопроса об утверждении сметы доходов и расходов на 2021 год, в том числе необходимых расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; нет вопроса об утверждении заключения ревизионной комиссии ТСЖ «Магнолия» смете доходов и расходов на соответствующий 2021 год. Принятия решения без утверждения на общем собрании собственников перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, сметы доходов и расходов на 2021 год и заключения ревизионной комиссии ТСЖ «Магнолия» о смете доходов и расходов на соответствующий 2021 год противоречит действующему законодательству.

Кроме того, из уведомления и протоколов следует, что было проведено общее собрание членов ТСЖ «Магнолия», а не всех собственников помещений. В отсутствие реестра членов ТСЖ невозможно определить их число от общего числа собственников помещений и проверить наличие кворума. Списки присутствующих и приглашенных на собрание лиц отсутствуют. При подсчете голосов общая площадь дома учтена как 14394,3 кв. м., однако согласно выписки из инвентаризационной карточки ГУП МО «МОБТИ» общая площадь дома составляет 14356,8 кв. м. Данное расхождение влияет на определение кворума и подсчет голосов. Протоколы оформлены с нарушением Требований, утвержденных Приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр.

В этой связи истцы просили суд признать незаконным и отменить решение, оформленное протоколами № 1 от 29.04.2021 и № 2 от 02.06.2021:

- по пятому вопросу повестки дня: «Утвердить тариф (ежемесячный размер платы) за содержание и текущий ремонт общего имущества»



многоквартирного дома с 01.07.2021 по 30.06.2021. в размере 32 руб. 39 коп. за квадратный метр общей площади квартиры, который подлежит изменению 1 раз в год не более чем на 10 процентов (Дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения взимается плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, поскольку конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации): плата за холодную воду; плата за горячую воду; плата за отведение сточных вод; плата за электрическую энергию);

- по шестому вопросу повестке дня: «Утвердить, что плата за диспетчеризации, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов осуществляется за счет средств содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД без дополнительного сбора».

В судебном заседании истец Амбарцумян Ю. М., представитель истца Завгородней В. С. заявленные требования поддержали.

Истицы Кудрявцева Т. В., Шушина Е. В. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика ТСЖ «Магнолия» в судебном заседании исковые требования не признал.

Дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Заслушав объяснения истца Амбарцумяна Ю.М., представителя истца Завгородней В.С., представителя ответчика, исследовав представленные ими доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Согласно ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного



кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

В силу ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья вправе, в том числе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В силу ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

По делу установлено, что Завгородняя В. С., Кудрявцева Т. В. являются собственниками квартиры площадью 104 кв. м. по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, кв. 170, по 1/2 доле в праве собственности, записи регистрации от 01 ноября 2013 г., 27 мая 2005 г. соответственно.

Шушина Е. В. является собственником квартиры площадью 54,7 кв. м. по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, кв. 4, 1/2 доля в праве собственности, запись регистрации от 03 марта 2010 г.

Амбарцумян Ю. М. является собственником квартиры площадью 76,2 кв. м. по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д. 40, корп. 3, кв. 206, запись регистрации от 18 августа 2005 г.

Управление общим имуществом в указанном многоквартирном доме осуществляет ТСЖ «Магнолия».

В период с 29.04.2021 по 27.05.2021 было проведено общее собрание собственников помещений (членов ТСЖ «Магнолия») в форме очно-заочного голосования.

Из уведомления следует, что на собрание приглашались все собственники помещений, в том числе не являющиеся членами ТСЖ «Магнолия».

Решения общего собрания оформлены протоколами № 1 от 29.04.2021 и № 2 от 02.06.2021.



Согласно протоколу № 1, очная часть общего собрания состоялась 29.04.2021 в 19 час. 30 мин. до 20 час. 00 мин. Количество присутствующих лиц – 13 человек, кворум не состоялся. Собрание не было уполномочено принимать решения по объявленной повестке дня голосования.

Таким образом, решение общего собрания собственников, оформленное протоколом № 1 от 29.04.2021, прав истцов не нарушает.

Согласно протоколу № 2 (заочное голосование проводилось в период с 30.04.2021 по 27.05.2021) на дату проведения общего собрания установлено, что многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Мытищи, ул.Колпакова, д.40, корп.3 собственники помещений многоквартирного дома владеют 14 383,8 кв.м, всех жилых/нежилых помещений в доме (не входящих в состав общедомового имущества), что составляет 14 383,8 голосов (100% голосов).

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники (и представителей собственников) помещений в многоквартирном доме, обладающие 10 877 голосов, что составляет 75,6% от общего числа голосов. Общее количество голосов членов ТСЖ «Магнолия» составляет 13 061,1.

Таким образом, указанное истцами расхождение в площади помещений дома относительно инвентаризационной карточки ГУП МО «МОБТИ» 14356,8 кв.м.) на результаты голосования не повлияло.

Решением по пятому вопросу повестки дня был утвержден тариф (ежемесячный размер платы) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с 01.07.2021 по 30.06.2021 в размере 32 руб. 39 коп. за квадратный метр общей площади квартиры, который подлежит изменению 1 раз в год не более чем на 10 процентов (Дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения взимается плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, поскольку конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации): плата за холодную воду; плата за горячую воду; плата за отведение сточных вод; плата за электрическую энергию).

По данному вопросу «За» проголосовало 73,6% голосов.

Решением Совета депутатов г.о. Мытищи МО от 23.05.2019 № 56/7 был утвержден размер платы за содержание жилого помещения, руб./м<sup>2</sup> общей площади занимаемого в многоквартирном доме жилого помещения в месяц (с НДС) 39, 39 руб./кв.м.

По мнению суда, для истцов отсутствуют неблагоприятные последствия принятием решения общего собрания об утверждении тарифа (ежемесячного размера платы ) за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД до 30.06.2022 года в размере 32 рубля 39 коп. кв.м, общей площади квартиры, поскольку указанный тариф был идентичен тарифу,



утвержденному органами местного самоуправления на 2019, 2020 г. (Решение Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области № 56/7 от 23.05.2019 г., а так же Решению о сохранении платы за содержание жилого помещения во 2-м полугодии 2020 года)

С 01.07.2021 решение Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 23.05.2019 N 56/7 "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах городского округа Мытищи Московской области" утратило силу.

С 01.07.2021 тариф (размер платы) за содержание жилого помещения в многоквартирных домах городского округа Мытищи Московской области Решением Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 20.05.2021 года № 26/8 был увеличен и составил 33, 57 руб./кв.м.

Таким образом, оспариваемый истцами тариф принятый решением общего собрания на период с 01.07.2021 по 30.06.2022 являлся ниже минимально тарифа, установленного на этот период органом местного самоуправления.

Также по 6 пункту повестки, собранием принято решение, утвердить, что плата за диспетчеризации, техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов осуществляется за счет средств содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД без дополнительного сбора.

По данному вопросу «За» проголосовало 75,1% голосов.

В соответствии со ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны: дата, время и место проведения собрания; сведения о лицах, принявших участие в собрании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов.

Согласно п. 1 ст. 181.4 ГК РФ 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; у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ).

Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в заседании или



заочном голосовании либо голосовавший против принятия оспариваемого решения. Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено (п. 3 ст. 181.4 ГК РФ).

В силу п. 4 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

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.

При таких данных оспариваемые решения, оформленные указанными протоколами, были приняты при наличии необходимого кворума, а присутствие истцов на собрании и участие их в голосовании, не смогло бы повлиять на принятие оспариваемых решений, а поэтому в соответствии с ч. 4 ст. 181.4 ГК РФ решения собрания не могут быть признаны судом недействительным.

Из общего принципа защиты гражданских прав следует, что иск, в данном случае о признании недействительным решения общего собрания собственников многоквартирного дома может быть удовлетворён только в случае, если обжалуемое решение влечёт реальное, а не предполагаемое нарушение прав и законных интересов истцов.

Поскольку каких-либо нарушений при проведении общего собрания не установлено, доказательств нарушения прав истцов не представлено, то у суда отсутствуют основания для удовлетворения иска о признании незаконными и отмене решений, оформленными протоколами № 1 от 29.04.2021 и № 2 от 02.06.2021 по пятому и шестому вопросу повестки дня.

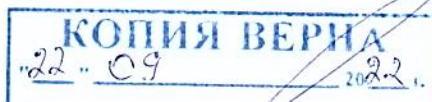
На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования Завгородней Виктории Сергеевны, Кудрявцевой Тамары Викторовны, Шушиной Елены Викторовны, Амбарцумяна Юрия Микичевича к ТСЖ «Магнолия» о признании незаконными и отмене решений, оформленными протоколами № 1 от 29.04.2021 и № 2 от 02.06.2021 по пятому и шестому вопросу повестки дня – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд, через Мытищинский городской суд, в течение месяца с даты принятия судом решения в окончательной форме с 18.08.2022.

Судья *Т/Б*



617-36

ть

№ 2-  
амары  
Юрия  
общего  
ия,

Ю. М.  
лющие

адресу:  
риод с  
ников  
брания

тариф  
общего  
ере 32  
второй  
центров  
щения  
звании  
кольку  
вивают  
сурсов  
енном  
одекса  
воду;

ющего  
анного  
измере,  
ытищи  
слуг и  
гда не  
размер  
ия» на  
дались.