

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

дата Никулинский районный суд адрес в составе судьи Казаковой О.А. при секретаре фио, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-455/дата по искуе о признании решения общего собрания собственников недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, в котором просит признать решения общего собрания собственников помещений нежилого здания, по адресу адрес , оформленные протоколом № 1/2021 от дата недействительными.

Требования мотивированы тем, что истец является собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, состоящем из расположенных в границах одного земельного участка с кадастровым номером ... здания по адресу: адрес и подземного гаража по адресу: адрес.

По инициативе К...й И.Р. в период с дата по дата в форме очно-заочного голосования проведено очередное годовое собрание собственников помещений нежилого здания, расположенного по адресу: адрес. Истец принимал участие в данном собрании, голосовал против, однако были приняты решения по утверждению сметы доходов и расходов, подготовленная наименование организации на дата, установлены обязательные платежи собственников помещений нежилого здания, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в размере сумма в месяц за кв.м.

Истец считает, что проведённое по инициативе собрание собственников помещений нежилого здания не имело кворума, в связи с чем, является недействительным.

Представитель истца, истец в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, в удовлетворении иска просил отказать, по основаниям, изложенным в возражениях.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, о дате судебного разбирательства извещалось надлежащим образом.

Суд, выслушав доводы сторон, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно статье 181.3 ГК РФ, решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

В соответствии со ст. 181.5 ГК РФ Если иное не предусмотрено законом,

УИД 77RS0018-02-2021-001936-75

решение собрания ничтожно в случае, если оно: принято при отсутствии необходимого кворума;

Из представленных материалов дела следует, что истец является собственником квартиры № 174 и машиномест №№90,108, в многоквартирном доме, состоящем из расположенных в границах одного земельного участка с кадастровым номером ... здания по адресу: адрес и подземного гаража по адресу: адрес.

По инициативе К...й И.Р. в период с дата по дата в форме очно-заочного голосования проведено очередное годовое собрание собственников помещений нежилого здания, расположенного по адресу: адрес., что подтверждается протоколом №1/дата от дата.

Истец указывает в иске, что принимал участие в данном собрании, голосовал против, однако были приняты решения по утверждению сметы доходов и расходов, подготовленная наименование организации на дата, установлены обязательные платежи собственников помещений нежилого здания, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в размере сумма в месяц за кв.м.

Истец считает, что проведённое по инициативе собрание собственников помещений нежилого здания не имело кворума, в связи с чем, является недействительным.

Вместе с тем, суд не может согласиться с доводами истца и приходит к выводу об отказе истцу в удовлетворении иска по следующим основаниям.

Из протокола от дата следует, что собрание проводилось среди собственников помещений нежилого здания, расположенного по адресу: адрес.

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

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 настоящего 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

УИД 77RS0018-02-2021-001936-75

убытков указанному собственнику.

Из материалов дела следует, что здание гаража имеет свой адрес, отличный от здания многоквартирного дома: адрес. строение 1.

Также здание гаража-автостоянки имеет отличный от многоквартирного дома кадастровый номер: ...:1108 (у многоквартирного дома: ...:1060).

Назначение здания гаража-автостоянки: нежилое здание.

Таким образом, суд соглашается с доводами представителя ответчика о том, что с технической точки зрения жилой дом и гараж-автостоянка - это два самостоятельных здания, не являются единым целым.

Истец в обоснование своих доводов, о том, что жилой дом и подземная автостоянка являются единым объектом, в связи с чем, при расчете квотума необходимо учитывать площадь не только гаража, но всего здания в целом, ссылается на документы о вводе в эксплуатацию и акт реализации контракта на строительство.

Данные доводы судом отклоняются, поскольку из материалов дела следует, что вышеуказанные объекты впоследствии были поставлены на кадастровый учет, как отдельные объекты, им присвоены разные адреса, кадастровые номера и разное назначение.

Кроме того, из материалов дела следует, что собственники помещений в гараже в дата обращались с иском в Никулинский районный суд адрес о признании права общей долевой собственности собственников машиномест в гараже на нежилые помещения общей площадью дата, 5 кв.м.

Решением Никулинского районного суда адрес от дата по делу № 2-2739/дата признано право общей долевой собственности собственников машиномест в гараже по адресу: адрес на ряд помещений, в связи с чем, помещения общего пользования стали объектами общей собственности собственников гаража, но не собственников многоквартирного дома.

Из пояснений представителя ответчика следует, что указанное решение явилось основанием для проведения в дата общего собрания собственников в нежилом здании (гараж) с передачей функций управления в наименование организации, что подтверждается Протоколом № 01-Г от дата

Поскольку в собрании принимали участие собственники нежилых помещений подземного гаража, суд не может согласиться с доводами истца об отсутствии необходимого квотума для принятия решений на голосовании.

Истец при расчёте квотума учитывает площадь общего имущества МКД 39 126, 20 кв.м., которая состоит из площади дома 33008 кв.м. и площади гаража дата, 2 кв.м.

В оспариваемом собрании принимали участие собственники, в совокупности владеющие 1692,12 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН общая площадь всех помещений в гараже: 6 118.2 кв.м.

УИД 77RS0018-02-2021-001936-75

адрес принадлежащая на праве собственности (индивидуальные помещения): 2 554,7 кв.м.

Соответственно, кворум (простое большинство: 50%+1 голос) для признания собрания состоявшимся будет: суммарное количество площадей лиц, принявших участие в общем собрании превышающее $2\,554,7 \text{ кв.м.} / 2 = 1\,277,35 \text{ кв.м.}$

В общем собрании собственников нежилых помещений, решения которых оформлены Протоколом № 1/2021 от дата и приняли участие собственники, суммарное количество площадей, которых составляет: 1 692,12 кв.м., что в процентном соотношении составляет 66,24 % (почти 2/3).

Применяя законодательство по аналогии с управлением многоквартирным домом, в рассматриваемом деле оспариваемое собрание проводилось в очно-заочной форме в соответствии с п. 2 ст. 37, п. 4.1 ст. 48 ЖК РФ, согласно которому участие в общем собрании и результаты голосования определяются по числу собственников помещений и количеству голосов собственников, письменные решения которых получены до даты окончания их приема.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что при созыве, проведении и оформлении результатов общего собрания собственников помещений гаража, проводимого в очно-заочной форме, положения норм ст. 181.4, ст. 181.5 ГК РФ нарушены не были, необходимый кворум для принятия решения имелся, в связи с чем, оснований для удовлетворения исковых требований не усматривается.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требованийе о признании решения общего собрания собственников недействительным- отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Мотивированное решение изготовлено дата