

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

8 мая 2014 года судебная коллегия по гражданским делам Минского городского суда в составе председательствующего Лазовиковой И.В., судей Якутович Е.Г. и Антоненко О.Е., рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе истца и кассационному протесту прокурора Первомайского района г. Минска на решение суда Первомайского района г. Минска от 7 февраля 2014 года по гражданскому делу по иску Кудрявцева Игоря Владимировича к ООО «Кварц-авто сервис», Кравченко Зинаиде Степановне об установлении факта ничтожности сделки, применении последствий ее недействительности, по иску Кудрявцева Игоря Владимировича к Кравченко Зинаиде Степановне о признании недействительным решения общего собрания собственников.

Заслушав доклад судьи Якутович Е.Г., объяснения истца Кудрявцева И.В. и его представителя адвоката Лабозо С.И., поддержавших доводы жалобы и просивших отменить решение суда, возражения ответчика Кравченко З.С. и представителя ответчика Глинской Е.Ю., просивших оставить решение суда без изменения, мнение прокурора Дробышевской Е.А., поддержавшей доводы протеста и просившей отменить решение суда, судебная коллегия

### УСТАНОВИЛА:

В заявлении суду истец указал, что является собственником квартиры 102 дома 82\2 по ул. Калиновского в г. Минске. 28 июня 2013 года был заключен договор подряда между Кравченко З.С. и ООО «Кварц-авто сервис» на восстановление работоспособности домофонной системы, установленной в пользу указанного дома. Считает, что данный договор не соответствует действительности, поскольку был в нарушение ст. 166 ЖК заключен без получения в установленном порядке решения собственников дома в законном лице, не входящим в соответствии со ст. 170 ЖК в перечень лиц, которые могут совершать сделки по управлению общим имуществом. Кроме того, указанная сделка совершена без выбора потребителя исполнителя и без проведения конкурса, что противоречит

Постановлению СМ Республики Беларусь №342 от 30 марта 2005 года.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, просит суд признать договор от 28 июня 2012 года ничтожной сделкой, обязать ответчиков вернуть все полученное по сделке, восстановить работоспособность демонтированной домофонной системы и взыскать понесенные им по делу судебные расходы.

В дополнительном иске истец Кудрявцев И.В. указал, что 28 июня 2013 года в лифтовом холле первого этажа дома по месту его жительства было проведено собрание собственников указанного дома по поводу замены существующей домофонной системы, которое было оформлено решением.

Считает, что указанное решение было принято с грубым нарушением закона, поскольку, исходя из действий Крайченко Т.С. нельзя определить, проводилось ли оно в очной, или в заочной форме с последующим одобрением собственников. Инициаторами указанного собрания не были соблюдены требования о предварительном уведомлении собственников о времени и месте его проведения, не был соблюден кворум, подписи жильцами ставились на пустом бланке и не в день проведения собрания. На основании изложенного, просит суд признать недействительным решение общего собрания собственников дома от 28 июня 2013 года.

Решением суда Первомайского района г. Минска от 7 февраля 2014 года Кудрявцеву И.В. в иске отказано в полном объеме.

В кассационной жалобе истец просит отменить решение суда, считая его незаконным и необоснованным. Указывает, что приведенные судом аргументы в обоснование принятого решения являются несостоятельными; вывод суда о том, что Крайченко Т.С. являлась уполномоченным для подписания договора лично, противоречит ст. 183 ГК; указание судом о наличии кворума при проведении голосования не соответствует закону и установленным обстоятельствам дела; утверждение суда о исправлении в спорных правоотношениях положений законодательства о долевой собственности является ошибочным и свидетельствует о неправильном определении судом характера спорных правоотношений. Судом проигнорированы его доводы о том, что оспариваемый им сделка совершена без выбора потребителями исполнителя и без проведения конкурса, что противоречит законодательству, а также заключению жильцов на крайне невыгодных условиях. Выводы суда о том, что заключенный договор не нарушает его жилищных прав, не соответствует действительности, поскольку его семье был выдан только один ключ.



150-3

В кассационном протесте прокурор просит отменить решение суда, поскольку суд в нарушение ст. 63 ГПК не привлек к участию в деле по заявленному Кудрявцевым И.В. иском о признании недействительным решения общего собрания собственников в качестве соответчиков всех собственников квартир дома; допустил нарушения гражданского процессуального закона при принятии отказа ООО «Кварц-авто сервис» от заявленного встречного иска, не дал надлежащую оценку доводам истца о фальсификации собранных подписей жильцов дома.

Обсудив доводы кассационной жалобы и кассационного протеста, проверив материалы дела и дополнительно представленные доказательства, судебная коллегия приходит к следующему выводу.

В соответствии с ч.4 ст. 10 Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» решение о выборе исполнителя жилищно-коммунальных услуг, оказываемых на конкурентной основе, принимается группой потребителей, проживающих в многоквартирном или блокированном жилом доме (в подъезде, на этаже многоквартирного жилого дома и т.д.) простым большинством голосов потребителей и оформляется протоколом собрания потребителей либо опросным листом без проведения собрания потребителей. Участвовать в принятии соответствующего решения может потребитель, являющийся нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, собственником жилого помещения, членом организации застройщиков, или иным лицом, уполномоченное им на основании доверенности, выдаваемой в порядке, установленном гражданским законодательством.

Из материалов дела следует и судом установлено, что истец Кудрявцев И.В. является собственником квартиры 102 дома К-2 по ул. Калиновского в г. Минске и вместе с семьей проживает по и адресу.

Согласно сведениям КУП «ЖЭУ №52 ЖРЮ Парковый» района г. Минска» в жилом доме 82 корпус 2 по ул. Калиновского в г. Минске всего 112 квартир, из них 109 квартир находятся в частной собственности и 3 квартиры – в государственной собственности.

28 июня 2013 года путем проведения опроса проживающих в доме потребителей – собственников и нанимателей квартир, было принято решение заключить с ООО «Кварц-авто сервис» договоры на восстановление работоспособности домофонной системы и последующего ее технического обслуживания, а также вернуть заключение указанных договоров Крайченко Л.С. с приложением всех необходимых документов, связанных с исполнением и исполнением договоров, раздачи ключей, выданных от ее имени.

платы и решением иных вопросов, связанных с исполнением договора (л.д.78).

На основании указанного решения Кравченко ЗС. как представитель коллектива собственников (нанимателей) квартир 28 июня 2013 года заключила с ООО «Квари-авто сервис» договор №06\020713-4 на восстановление работоспособности запирающего переговорного устройства в подъезде дома 82 корпус 2 по ул. Калиновского в г. Минске и в тот же день договор №06\037313 на его последующее техническое обслуживание (л.д.5,8).

Из материалов дела также следует, что стоимость выполненных работ составила 27 200 000 руб., была полностью оплачена собственниками (нанимателями) квартир. Истец Кудрявцев И.В. участие в оплате не принимал.

Согласно представленному в суд кассационной инстанции Списку жильцов дома 82 корпус 2 по ул. Калиновского в г. Минске жильцы 111 (из 112) квартир получили ключи от входной двери.

В настоящее время домофонная система функционирует, претензий по поводу ее работоспособности от жильцов дома не поступает.

Проанализировав обстоятельства дела, изучив и проверив представленные сторонами доказательства, суд пришел к обоснованному выводу о том, что решение общего собрания жильцов дома 82 корпус 2 по ул. Калиновского в г. Минске принято с соблюдением требований законодательства и оснований для признания его недействительным не имеется.

Так, суд правильно исходил из того, что решение о выборе исполнителя жилищно-коммунальной услуги в соответствии со ст. 18 Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» может быть принято простым большинством голосов группой потребителей, проживающих в многоквартирном доме, к числу которых относятся как собственники, так и наниматели жилых помещений.

Учитывая, что согласно представленным в суд актам и заключению с ООО «Квари-авто сервис» договора на восстановление работоспособности домофонной системы и на оказание технического обслуживания проголосовало 83 из 112 проживающих в доме потребителей, то вывод суда о правомочности принятого решения является верным.

Доводы истца о том, что в голосовании должны были принять участие только собственники жилых помещений, размеры долей которых необходимо было определить по актам жилищно-коммунального совместного домовладения, в связи с чем судебная коллегия отклонила иск суда о кворуме и, как следствие, легитимности принятого решения,



134

обоснованно отвергнуты судом, правильно установившим, что возникшие между сторонами правоотношения связаны не с управлением общим имуществом, а с удовлетворением потребностей потребителя в жилищно-коммунальных услугах.

Учитывая изложенное, несостоятельными являются доводы жалобы о том, что инициаторами собрания не были соблюдены требования закона о совместном домовладении, касающиеся предварительного уведомления собственников о времени и месте его проведения, а также нарушена сама процедура проведения указанного собрания и оформления его итогов, поскольку требования, предъявляемые законодательством о защите прав потребителей, к проведению такого рода собраний были соблюдены и нарушений в данной части установлено судом не было.

Указание в жалобе и протесте о том, что суд оставил без внимания доводы истца о том, что часть подписей жильцов сфальсифицирована и учинена ими не в день принятия решения, не влечет отмену судебного постановления, поскольку судом правильно установлено, что достоверность представленных суду сведений о голосовании 28 июня 2013 года подтверждается также результатами письменного опроса жильцов дома 82 корпус 2 по ул. Калиновского в г. Минске, проведенного с декабря 2013 года по январь 2014 года (л.д.182-220).

Доводы протеста о том, что суд не привлек к участию в деле в качестве соответчиков всех собственников квартир дома по иски Кудрявцева И.В. о признании недействительным решения общего собрания, не влечет отмену решения суда, поскольку суд рассмотрел иск в пределах заявленных Кудрявцевым И.В. требований, исходя из сформулированной им процессуальной позиции.

Постановленным решением не разрешен вопрос о правах и обязанностях не привлеченных к участию в деле лиц, в связи с чем отсутствуют безусловные основания к его отмене.

Кроме того, судебная коллегия учитывает поступившее в суд кассационной инстанции коллективное обращение жильцов дома 82 корпус 2 по ул. Калиновского в г. Минске, из которого следует, что их законные права вынесенным решением не нарушены.

При таких обстоятельствах решение суда об отказе Кудрявцеву И.В. в удовлетворении иска о признании решения общего собрания собственников недействительным судебная коллегия считает законным и обоснованным.

Учитывая изложенное, правильным является вывод суда об отсутствии оснований для установления факта неспособности заключенного 28 июня 2013 года с ООО «Квари-авто сервис» договора на восстановление работоспособности двигателя.

устройства, поскольку доводы истца о несоответствии указанной сделки законодательству, как заключенной в нарушение ст. 166 ЖК без получения в установленном порядке решения собственников дома, не нашли своего подтверждения при рассмотрении дела.

Доводы жалобы о том, что оспариваемый истцом договор был подписан неуполномоченным лицом, являются несостоятельными, поскольку судом установлено, что данный договор от имени жильцов дома 82 корпус 2 по ул. Калиновского в г. Минске был подписан Кравченко З.С., которой указанное право наряду с решением всех жильцов, связанных с исполнением указанного договора, было предоставлено решением собрания жильцов, которые и в последующем одобрили заключенную Кравченко З.С. от их имени сделку.

Указание в жалобе о том, что судом были проигнорированы его доводы о том, что оспариваемая им сделка совершена без выбора потребителями исполнителя и без проведения конкурса, а также заключена для жильцов на крайне невыгодных условиях, не опровергает правильность выводов суда об отказе Кудрявцеву И.В. в иске, поскольку жильцами, от имени которых указанный договор был заключен, его действительность по указанным основаниям не оспаривается, претензий к качеству оказанной им услуги и завышения ее стоимости не предъявляется.

Правильным и основанным на установленных по делу обстоятельствах, является также вывод суда о том, что заключенный договор не нарушает жилищных прав истца, поскольку оказываемая на его основании жилищно-коммунальная услуга является дополнительной, от получения которой Кудрявцев И.В. в соответствии со ст. 7 Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» вправе отказаться и не нести расходы по ее плате.

Возможность бесплатного получения истцом ключа от запирающего устройства была предоставлена Кудрявцеву И.В., однако он от нее отказался, пояснив в суде кассационной инстанции, что имеет доступ в подъезд, поскольку знает код замка.

Доводы жалобы истца о том, что ему бесплатно предоставлялся только один экземпляр ключа, в связи с чем нарушены жилищные права членов его семьи, не является основанием для отмены постановленного решения, поскольку Кудрявцев И.В. вместе с семьей не лишен доступа в подъезд и возможности изготовить дубликат ключей.

Указание в протесте о том, что суд допустил нарушения гражданского процессуального закона при принятии отказа ООО

296  
«Квари-авто сервис» от заявленного встречного иска, не влечет отмену определения суда от 4 февраля 2014 года, которое не было обжаловано сторонами в кассационном порядке.

Таким образом, поскольку обстоятельства и факты, имеющие значение по делу, судом выяснены полно и правильно, представленным доказательствам дана надлежащая оценка, материальный закон применен правильно, существенных нарушений норм процессуального закона судом не допущено, то оснований для отмены решения суда коллегия не находит, считая его законным и обоснованным.

Руководствуясь п.1 ст. 425 ГПК Республики Беларусь, судебная коллегия,

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

решение суда Первомайского района г. Минска от 7 февраля 2014 оставить без изменения, а кассационную жалобу и кассационный протест – без удовлетворения.

Председательствующий:



И.В. Лазовикова

Судьи коллегии:



Е.Г. Якутович

О.Е. Антоенко