

**Решение
Именем Российской Федерации**

3 февраля 2014 года

г.Новосибирск

Октябрьский районный суд г.Новосибирска
в составе:

Судья

Сидорчук М.В.,

при секретаре:

Симоновой А.О.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пащенко Светланы Николаевны к ТСЖ «Корона» и Герасимову Владимиру Станиславовичу о признании недействительными Решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома и Решения членов товарищества собственников жилья многоквартирного дома,

установил:

Пащенко С.Н. обратилась в суд с иском, в котором просит признать недействительными Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Новосибирск, ул.Кирова, 25, проведенного в форме заочного голосования, утвержденное протоколом от 3 сентября 2013 года, Решение общего собрания членов ТСЖ «Корона», проведенного в форме заочного голосования, утвержденное протоколом от 3 сентября 2013 года, в обоснование указав, что на основании свидетельства о праве собственности от 17 мая 2010 года является собственником квартиры №41, расположенной по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 25, и обладает 0,192% голосов на общем собрании собственников помещений указанного дома, так же как и второй собственник Пащенко Е.В., членом ТСЖ она не является. В период с 22 августа по 2 сентября 2013 года проводилось заочное голосование собственников и членов ТСЖ указанного многоквартирного дома в виду отсутствия кворума на очном собрании от 25 мая 2013 года, в заочном голосовании она участия не принимала, с принятыми решениями не согласна. Ссылается на то, что на общее собрание собственников вынесены вопросы, касающиеся решений о пределах использования земельного участка, решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, дебаркадера, что эти вопросы в соответствии со ст.ст. 44,46 ЖК РФ требуют участия не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. По данным же ТСЖ в голосовании приняло участие 51,385% голосов от общего числа собственников (Протокол от 03.09.2013 года) и это очевидно менее 2/3 (66,67%) от общего числа всех собственников помещений. Таким образом, полагает, что собрание, проводимое в форме заочного голосования, не имело кворума для принятия поставленных вопросов, в связи с чем полагает принятое на нем Решение незаконным. Кроме того, у нее имеются замечания и по форме постановки вопросов на повестку дня:

По Вопросу №1. Утверждение проекта благоустройства территории. Данный проект не был представлен на ознакомление собственников, более того об этом имеются отметки на письменных решениях собственников (Например кв.79).

По Вопросу №5. Утверждение решения об ограничении права пользования земельным участком и установки ограждения. Дом уже имеет ограждение.

По Вопросу №6. Утверждение стоимости аренды крыши, дебаркадера и фасадов дома. Стоимость аренды не предложена организатором собрания. За какую стоимость предложено отдать свой голос ни в бюллетени (в решении собственника), не в протоколе не указано.

По Вопросу №8. Утверждение расположения ограждения придомового участка дома. Данный проект не был представлен на ознакомление собственников.

Кроме того, при проверке истребованных документов у нее возникли сомнения в правильности подсчета голосов, а именно, сию выявлено, что действительное количество голосов участников собрания соответствует цифре 50,9%, в 19-ти бюллетенях отсутствуют сведения о документе, подтверждающем право

собственности голосовавшего лица, что уменьшает количество голосов в проведенном собрании до 45,18%; указание на дату возврата бюллетеней лишь в 4 случаях, в остальном установить действительное время голосования представляется возможным; по ряду квартир имеются зачеркивания в повестки дня, что делает невозможным их принятие при вынесении оспариваемого решения; незаконно при подсчете результатов голосования был учтен ее голос, несмотря на то, что в голосовании участия она не принимала, доверенность собственнику на представление ее интересов не выдавала.

Что касается Решения общего собрания членов ТСЖ, то с ним она не согласна по причине невозможности установления даты учета голосов в связи с отсутствием соответствующей отметки в бюллетенях.

Истец Пащенко С.Н. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного разбирательства была извещена надлежащим образом, ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие с участием представителя (л.д.228 т.2).

Представитель истца Пащенко С.Н. – Показаньева А.А., действующая на основании доверенности (л.д.19 т.1), в судебном заседании искимые требования своего доверителя поддержала в полном объеме, представила письменные возражения на отзыв ответчика (л.д.229-232 т.2), в котором ссылалась на существенность заявленных в иске нарушений, дополнительно указав, что Пащенко С.Н. не было известно о проекте благоустройства, что Проект для ознакомления не представлялся, хотя о том, обращалась ли Пащенко С.Н. за этим в ТСЖ, ей не известно (по вопросу №1); что сдача дебаркадера в аренду никаким образом права истца не влияет, так как дебаркадер общим имуществом многоквартирного дома не является, а принадлежит собственнику магазина «Бахетле» (по вопросу №2); что истец не согласен с тем, чтобы проезд на территорию дома осуществлялся с использованием брелоков (по вопросу №3); что с организацией парковочных мест на территории дома истец согласен (по вопросу №4); что истец не согласен с решением по поводу установки ограждений территории земельного участка дома, так как такое ограждение уже существует (по вопросам №5, 8); что сдача в аренду крыш и фасадов дома нарушает права истца тем, что свет от рекламы будет мешать ей, что тем самым нарушается фасад здания (по вопросам №6, №7); что оформление земельного участка в долевую собственность повлечет для истца дополнительные налоговые обременения (по вопросу №9); о том, каким образом на права истца повлияет принятое решение по вопросу №10 – пояснить не смогла. Указала, что общая площадь помещений, размер голосов собственников, указанные в бюллетенях истцом не оспариваются, не оспариваются и правомочия на голосование тех собственников, сведения о свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество которых содержались в тексте листков для голосования. На проверку полномочий остальных голосовавших лиц – не настаивала. По поводу Решения членов ТСЖ указала, что истец не согласен с вынесенным решением только лишь по тому основанию, что в части бюллетеней отсутствуют сведения о дате голосования, что не дает возможность установления того, были ли они получены до даты окончания их приема, имелся ли достаточный кворум для принятия решения. Ссылалась на то, что вопросы №1, №2, №3, №6, №7, №8, №11 не касаются прав истца, остальные же имеют для Пащенко С.Н. значение, так как она, хоть и не является членом товарищества, все равно несет обязанности по исполнению принятых ТСЖ решений в части несения финансовых расходов. Заявила, что претензий о компетентности органов, принявших решения, не имеется.

Представитель ответчика ТСЖ «Корона» и ответчик Герасимов В.С. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства были извещены надлежащим образом, о чем в деле имеются телефонограммы, Представитель ТСЖ ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие, представил отзыв на исковое заявление (л.д.197-203 т.2), в котором просил в удовлетворении искимых требований Пащенко С.Н. отказать по следующим основаниям: по его мнению, порядок проведения общего собрания собственников помещений был соблюден, сообщения о голосовании соответствуют требованиям ч.5 ст. 45 ЖК РФ, согласно которой общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или

их пр
собра
если
изме
в ф
собр
для
соб
по
по
во
р
п
в

их представителя, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов. В собрании приняло участие большинство собственников помещений – 51,385%. Даже если убрать голос истца, учтенный при подсчетах, то результат подсчета голосов не изменится. Основанием для проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования явилось несостоявшееся 25.05.2013 года общее собрание, назначенное к проведению в форме совместного присутствия, в повестку дня которого неизменно были включены те же вопросы. Сообщение о проведении собрания вывешивалось вместе со всей необходимой информацией, что подтверждено листами голосования, протоколом общего собрания. Собственникам помещений, в том числе истцу, были выданы листы голосования с указанием сроков возврата. Отсутствие в опросных листках собственников помещений сведений о регистрации права собственности не является существенным нарушением порядка проведения собрания, влекущим недействительность принятого решения, также как и помарки и зачеркивания, которые являются техническими ошибками. Формулировки, содержащиеся в листе голосования, не повлекли нарушений прав собственников помещений жилого дома, в частности, не явились причиной отсутствия возможности реализовать свое право на участие в голосовании, вся информация (повестка собрания, инициатор, время и место передачи листов голосования и др.) была ясна, понятна и не вводила в заблуждение лиц, являющихся собственниками помещений дома, но не являющихся членами ТСЖ. Таким образом, доказательств того, что права истца в результате принятия оспариваемых решений оказались нарушенными и что они повлекли наступление для нее неблагоприятных последствий в виде причинения убытков, в деле нет. Ссылаясь на то, что суд вправе оставить в силе принятое решение при условии отсутствия существенных нарушений при голосовании и при условии, что допущенные нарушения не повлекли за собой причинение убытков собственнику, оспаривающему данное решение.

Выслушав пояснения, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о необходимости частичного удовлетворения поданного иска по следующим основаниям:

Так, судом установлено, что Пашенко С.Н. наряду с Пашенко Е.В. является сособственником квартиры №41 по ул.Кирова, 25 г.Новосибирска, в подтверждение чему в материалы дела представлено свидетельство (л.д.18 т.1).

Управление данным многоквартирным домом осуществляется ТСЖ «Корона» (Устав на л.д. 204-214 т.2).

Истец Пашенко С.Н. членом ТСЖ «Корона» не является.

В период с 22 августа 2013 года по 2 сентября 2013 года по инициативе Председателя ТСЖ «Корона» Герасимова В.С. происходило очередное собрание собственников помещений многоквартирного дома №25 по ул.Кирова г.Новосибирска, проведенное путем заочного голосования, результаты которого зафиксированы в протоколе от 3 сентября 2013 года (л.д.26-29 т.1).

В соответствии с положениями статьи 47 ЖК РФ форма проведения общего собрания была выбрана ввиду отсутствия кворума на собрании, оформленного в форме совместного присутствия 25 мая 2013 года.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В протоколе дата окончания голосования обозначена как 18-00 час. 2 сентября 2013 года.

В решении собственников по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Из оспариваемого протокола следует, что в повестку дня были поставлены вопросы, связанные с ней разрешены следующие вопросы:

1. Утверждение проекта благоустройства территории

За - 98 %, против - 0,76%, воздержался - 0,76 % - решение принято.

2. Утверждение решения о сдаче в аренду дебаркадера

За - 87,01 %, против - 11,09%, воздержался - 1,91 % - решение принято.

3. О разрешении проезда автомобилей собственников жилья на территорию двора, и использованием брелоков в целях разгрузки и посадки пассажиров.

✓ За - 31,24 %, против - 67,91%, воздержался - 0,85 % - решение не принято.

4. Об организации парковочных мест с торца дома (со стороны ул. Ванцетти)

За - 99,57 %, против - 0,43%, воздержался - 0 % - решение принято.

5. Утверждение решения об ограничении права пользования земельным участком и установке ограждения

За - 98,76 %, против - 0,60%, воздержался - 0,64 % - решение принято.

6. Утверждение решения об использовании крыши и фасада для размещения рекламных конструкций.

За - 84,46 %, против - 12,8%, воздержался - 2,74 % - решение принято.

7. Утверждение стоимости арсиды крыши, дебаркадера и фасадов дома. За - 83,73 %, против - 7,56%, воздержался - 8,71 % - решение принято.

8. Утверждение расположения ограждения придомового участка дома. За - 96,53 %, против - 0%, воздержался - 3,47 % - решение принято.

9. Утверждение решения об оформлении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в собственность каждого собственника помещений

За - 79,57 %, против - 10,53%, воздержался - 9,91 % - решение принято. (См. бюллетеней на л.д.30-220 т.1).

10. Утверждение наказа правлению ТСЖ по проведению действий направленных на определение правомерности уменьшения земельного участка, на котором расположен дом по сравнению с ранее выделенным под строительство земельным участком и действий направленных на его возврат собственникам помещений.

За - 96,94%, против - 0%, воздержался - 3,06 % - решение принято.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определен статьей 45 ЖК РФ, в силу пункта 3 которой общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Согласно статье 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений (в том числе о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме), которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В силу положений статьи 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на

голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В протоколе общего собрания собственников многоквартирного дома отражено, что общая площадь помещений в многоквартирном доме составляет 27394 кв.м., данная цифра истцом не оспаривалась.

В собрании приняли участие 51,385% голосов от общего числа голосов, то есть решение принималось простым большинством голосов лиц, участвующих в голосовании.

Пашенко С.Н. в указанном собрании участия не принимала, что не оспаривалось сторонами и подтверждено материалами дела (копиями бюллетеней для голосования), в связи с чем может быть субъектом оспаривания Решения, принятого на исм.

Истец, оспаривая Решение общего собрания собственников жилого помещения, оформленного протоколом от 3 сентября 2013 года, ссылается на то, что при его принятии не было обеспечено наличие положенного кворума при решении вопросов по поводу пользования общим имуществом собственников многоквартирного дома, вопросов о предлах использования земельного участка, а также вопросов о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, дебаркадера; что форма постановки вопросов для голосования некорректна; что часть бюллетеней для голосования недействительна, так как в ней отсутствуют сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; в бюллетенях отсутствуют сведения о дате голосования, имеются помарки; при голосовании сособственника ее квартиры была учтена вся доля, в том числе и приходящаяся на нее, несмотря на то, что никаких поручений по этому поводу она не давала.

В судебном заседании представитель истца ссылалась на то, что Пашенко С.Н. не было известно о проекте благоустройства, что Проект для ознакомления ей не представлялся, хотя о том, обращалась ли Пашенко С.Н. за этим в ТСЖ, ей не известно (по вопросу №1); что сдача дебаркадера в аренду никаким образом на права истца не влияет, так как дебаркадер общим имуществом многоквартирного дома не является, а принадлежит собственнику магазина «Бахетле» (по вопросу №2); что истец не согласен с тем, чтобы проезд на территорию дома осуществлялся с использованием брелоков (по вопросу №3); что с организацией парковочных мест на территории дома истец согласен (по вопросу №4); что истец не согласен с решением по поводу установки ограждений территории земельного участка дома, так как такое ограждение уже существует (по вопросам №5, 8); что сдача в аренду крыши и фасадов дома нарушает права истца тем, что свет от рекламы будет мешать ей (по вопросам №6, №7); что оформление земельного участка в долевую собственность повлечет для истца дополнительные расходы (по вопросу №9); о том, каким образом на права истца повлияет принятое решение по вопросу №10 пояснить не смогла.

Суд приходит к выводу о том, что оспариваемое Решение подлежит признанию недействительным в части вопросов №5, 6, 7 и 8, так как именно данными пунктами решения были нарушены права собственника помещения дома Пашенко С.Н., при этом суд исходит из следующего:

Так, для принятия решений по указанным вопросам не был обеспечен необходимый кворум, так как они должны были быть приняты большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (не менее 66,67% голосов), так как поставлены по поводу пределов использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе по поводу введения ограничений пользования им, по поводу пользования общим имуществом собственников помещений в

многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договора установки и эксплуатацию рекламных конструкций, когда для установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Суд признает данное нарушение существенным, а факт нарушения прав в данной части установленным.

Что касается вопросов №1, №9 и №10, то они были приняты в соответствии с законом, необходимый для этого кворум имелся, в связи с чем основания для признания Решения по данным вопросам незаконным отсутствуют. Кроме того, обстоятельства нарушения прав истца положениями пунктов 1 и 10 истцом указаны и подтверждены не были, как и факты нарушения прав истца приняты решениями по вопросам №2, №3, №4, с учетом того, что представитель истца ссылался на то, что против решений по вопросам №2 и №4 истец в принципе возражает.

Решение же по вопросу №3 о разрешении проезда автомобилей собственниками жилья на территорию двора с использованием брелоков в целях разгрузки и высадки пассажиров никаким образом права истца не нарушает, так как является положительным, в его принятии участниками голосования было отказано, то есть решение в этой части принято не было.

Истцом не было уточнено, с чем именно в части благоустройства территории истец не согласен, не представлено доказательств тому, что Пащенко С.Н. было отказано в ознакомлении с проектом благоустройства, что Пащенко С.Н. обращалась по этому поводу в ТСЖ «Корона».

Обжалуя решение в полном объеме, истцу следовало представить доказательства того, как и чем решение нарушит его права, какие это права, представить соответствующие доказательства в порядке статьи 56 ГПК РФ. Вместе с тем, таких доказательств материалы дела не содержат. Само по себе нарушение порядка проведения голосования, на что ссылается истец, не влечет отмену решения общего собрания, при недоказанности нарушения прав лица, его оспаривающего.

Таким образом, решение в части вопросов №1, №2, №3, №4, №9, №10 признанию незаконным не подлежит.

Доводы истца о необходимости исключения из подсчета голосов бюллетеней имеющих пометки (№19, 21, 41, 47, 154, 195, 146, 163, 194, 204), бюллетеней, в которых отсутствуют сведения о документе, подтверждающем полномочие голосовавшего лица (№18, 26, 29, 33, 47, 61, 63, 142, 200, 201, 208, 217, 218, 222, 223, 233, 237, 243), бюллетеней, в которых отсутствует дата принятия голоса (все кроме №120, 194, 233, 249), не могут служить основанием для отмены принятого решения по следующим основаниям:

Так, из пояснений представителя истца следует, что указанная в решении общая площадь помещений, размер голосов собственников, указанный в бюллетенях, истцом не оспариваются, не оспариваются и правомочия на голосование тех собственников, сведения о свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество которых содержались в тексте листов для голосования.

На проверке полномочий тех лиц, сведения о документе, подтверждающем права на недвижимое имущество которых отсутствовали в бюллетенях, представитель истца не настаивал.

Таким образом, доказательства того, что проголосовавшие лица, указанные в бюллетенях, не обладали правом собственности на жилые помещения, а следовательно, не имели право принимать участие в голосовании, истец в порядке статьи 56 ГПК РФ не представил. Наличие кворума при проведении общего собрания подтверждается протоколом данного собрания.

С учетом изложенного суд полагает, что отсутствие сведений о правоустанавливающих документах на жилые помещения не может быть достаточным основанием для признания бюллетеней для голосования недействительными и их исключения из подсчета голосов лиц, принявших участие в общем собрании членов ТСЖ «Корона».

сущ
бюл
ист

рас
ре
не
ос
о,
и
1

Что касается пометок, то данные недостатки суд с учетом их количества существенными не признает, при этом принимая во внимание, что указанное в бюллетенях волеизъявление голосовавшего лица в судебном заседании опровергнуто истцом не было.

Кроме того, судом принимается во внимание, что пометки имели место по разным вопросам, а в соответствии с пунктом 6 статьи 48 ГК РФ в случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение требования к оформлению бюллетеня в соответствии с указанной статьей закона, в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом. При этом доля учтенных голосов из бюллетеней, имеющих пометки, по каждому вопросу незначительна и не существенна.

Более того, в бюллетенях №41 и 154 пометки и зачеркивания судом обнаружены не были, имеется несколько пометок при голосовании по второму вопросу, о нарушении прав которым истцом не заявлялось.

Тот факт, что в ряде бюллетеней не указана дата их принятия, не может являться существенным нарушением процедуры принятия решения, так как доказательств тому, что оны были приняты за пределами окончания даты голосования в суд со стороны истца представлено не было, не были представлены и доказательства, опровергающие волю голосовавших лиц по поставленным на обсуждение вопросам.

Что касается учтенного при подсчете голоса неучтывавшего при голосовании истца (л.д.76), то данный факт с учетом размера голоса в 0,192% не может повлиять на существо принятых решений, в связи с чем основанием для признания решения незаконным в полном объеме быть не может.

Кроме того, судом принимается во внимание, что в силу положений части 6 статьи 46 ЖК РФ 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.

Судом принимается во внимание, что в силу прямого указания закона существенным обстоятельством, подлежащим установлению по делу, является то, каким образом нарушаются права и законные интересы истца принятым на общем собрании решением, какие это права, повлекло ли принятое решение убытки для истца.

Истец не представил доказательств нарушения его прав, законных интересов либо причинения убытков принятым решением по всем вопросам, в то время как согласно положениям статьи 46 ЖК РФ оспариванию подлежат принятые на собрании решения, нарушающие права и интересы собственников, кроме того, голосование истца не могло повлиять на результаты голосования.

В связи с этим судом принимается решение лишь о частичном признании оспариваемого решения незаконным с учетом указанных выше установленных судом обстоятельств дела.

Что касается второго оспариваемого истцом Решения – решения членов ТСЖ «Корона», то в этой части судом установлено следующее:

В период с 22 августа 2013 года по 2 сентября 2013 года по инициативе председателя правления Герасимова В.С. в связи с отсутствием кворума на собрании в форме совместного присутствия от 25 мая 2013 года происходило очередное собрание членов ТСЖ «Корона» путем заочного голосования, оформленное Протоколом от 3 сентября 2013 года (л.д.20-25 т.1).

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ, на который в том числе распространяют свое действие положения статей 45-48 ЖК РФ, касающиеся оспаривания Решений общего собрания собственников жилого помещения, закреплен в статье 146 ЖК РФ.

Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса (то есть вопросам принятия решения о реорганизации и ликвидации товарищества, принятия решения о получении заемных средств, определения направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества), принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или представителей.

Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 настоящего Кодекса.

Из протокола очередного общего собрания членов ТСЖ «Корона» от 3 сентября 2013 года следует, что в повестку дня были включены следующие вопросы и по ним приняты следующие решения:

1. Досрочное прекращение полномочий членов правления, которые подали заявление о выходе из состава правления.
2. Создание ревизионной комиссии ТСЖ «Корона», избрание членов ревизионной комиссии товарищества.
3. Утверждение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
4. Утверждение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2012 год, утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2013 года.
5. Утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов товарищества на 2012 год, утверждение сметы доходов и расходов товарищества на 2013 год.
6. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.
7. Утверждение заключения ревизора товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности товарищества.
8. Утверждение внутренних документов товарищества – положения об оплате труда председателя правления и сотрудников товарищества.
9. Утверждение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.
10. Утверждение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.
11. Утверждение изменения в Устав.

По вопросу об утверждении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества по оплате охраны и консьержей, благоустройству придомовой территории и по оплате расходов на содержание общедомового имущества вопрос решен отрицательно, остальные решения приняты большинством голосов от 50,047% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В протоколе указано, что доля в праве общей собственности в многоквартирном доме, приходящаяся на членов ТСЖ составляет 0,92248 кв.м. 25270,417 кв.м. площадь жилых и нежилых помещений, данные цифры истинными в судебном заседании не оспаривались.

В собрании приняло участие 50,047% голосов от общего числа членов товарищества, то есть Решение принято простым большинством участвовавших в голосовании.

Пащенко С.Н. членом ТСЖ не является, в указанном собрании также участия не принимала, что не оспаривалось сторонами и подтверждено материалами дела (копиями бюллетеней для голосования), однако в силу положений статьи 143.1 Кодекса

РФ об
товар
осущ
пред
при
ост
мя
со
на
гс
п
с
с

РФ она также вправе обжаловать в судебном порядке решение органов управления товарищества.

По смыслу положений пункта 3 статьи 11 ЖК РФ защита жилищных прав осуществляется указанными в этой статье способами, а также иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом (п.6).

По аналогии закона (п.1 ст.7 ЖК РФ) приведенное положение закона подлежит применению и к требованиям членов товарищества собственников жилья об оспаривании решений общих собраний таких объединений.

Согласно пункту 6 статьи 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 убытков указанному собственнику.

Суд полагает, что оснований для признания недействительным решения очередного собрания членов ТСЖ «Корона», оформленного протоколом от 3 сентября 2012 года, не имеется.

Так, истец не согласен с вынесенным решением только лишь по тому основанию, что в части бюллетеней отсутствуют сведения о дате голосования, что не дает возможность установления того, были ли они получены до даты окончания их приема, то есть, имелся ли достаточный кворум для принятия решения.

Тот факт, что в ряде бюллетеней не указана дата их принятия, не может являться существенным нарушением процедуры принятия решения, так как доказательств тому, что оны были приняты за пределами окончания даты голосования в суд со стороны истца представлено не было, не были представлены и доказательства, опровергающие волю голосовавших лиц по поставленным на обсуждение вопросам.

С учетом изложенного суд полагает, что отсутствие сведений о правоустанавливающих документах на жилые помещения не может быть достаточным основанием для признания бюллетеней для голосования недействительными и их исключения из подсчета голосов лиц, принявших участие в общем собрании членов ТСЖ «Корона».

Кроме того, судом учитывается, что из пояснений представителя истца следует, что вопросы №1, №2, №3, №6, №7, №8, №11 не касаются прав истца, остальные же имеют для Пащенко С.Н. значение, так как она, хоть и не является членом товарищества, все равно несет обязанности по исполнению принятых ТСЖ решений в части несения финансовых расходов.

В отсутствие нарушений прав и законных интересов истца оспаривать решение общего собрания членов ТСЖ по нарушениям процедурного характера истец не может (это касается и решения по вопросу №3, для принятия которого необходимо было необходимо наличие 2/3 от голосов членов ТСЖ).

Учитывая изложенное, в части удовлетворения исковых требований о признании незаконным Решения общего собрания членов ТСЖ истцу по заявленным доводам следует отказать.

Стороны не ставили вопрос о распределении между собой судебных издержек, в связи с чем судом он не разрешается.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст.194-198 ГК РФ, судья

решил:

Исковые требования Пащенко Светланы Николаевны - **удовлетворить частично.**

Признать недействительным Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул.Кирова, 25 г.Новосибирска, проведенное в

форме заочного голосования и утвержденное протоколом от 3 сентября 2013 года в части 5, 6, 7 и 8 вопросов. + 4

В удовлетворении остальной части исковых требований Пащенко Светланы Николаевны к ТСЖ «Корона» и Герасимову Владимиру Станиславовичу - **отказать**.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение одного месяца с момента его изготовления в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 10 февраля 2014 года.

Судья: «подпись» М.В. Сидорчук

«Копия верна», подлинник решения находится в деле №2-102/2014 Октябрьского районного суда г.Новосибирска

Судья:

Секретарь:



Решение (определение) не вступило в законную силу
21/02/14
Судья: «подпись»



Протуреровано и проштукеровано,
всего на 2 листах
Подпись: «подпись»

