

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



24 июня 2014 года Савеловский районный суд г. Москвы
в составе председательствующего судьи Удова Б. В.
при секретаре Юсубове Ф.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2935\2014 по исковому заявлению Белова Валерия Ивановича, Сарина Александра Витальевича, Шульгиной Ольги Николаевны, Дуплищева Вячеслава Юрьевича к ТСЖ «Березовая Роща, 12», ИФНС № 46 по городу Москве о признании незаконным и недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании ТСЖ «Березовая Роща, 12» и Устава ТСЖ «Березовая Роща, 12», обязанности исключить из ЕГРЮЛ запись о государственной регистрации ТСЖ «Березовая Роща, 12»,

установил:

Истцы обратились в суд с иском к ТСЖ «Березовая Роща, 12», ИФНС № 46 по городу Москве о признании незаконным и недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании ТСЖ «Березовая Роща, 12» и Устава ТСЖ «Березовая Роща, 12», обязанности исключить из ЕГРЮЛ запись о государственной регистрации ТСЖ «Березовая Роща, 12».

В обоснование иска указывают, что являются собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 12 по проезду Березовой Рощи в г. Москве. В период с 20.03.2013 по 20.06.2013 было проведено общее собрание собственников помещений указанного выше многоквартирного дома в форме заочного голосования, о котором истцы не были уведомлены и участия не принимали, которым было принято решение о создании ТСЖ «Березовая Роща, 12». Истцы считают, что ТСЖ «Березовая Роща, 12» создано вопреки воле, прав и законных интересов большинства собственников помещений многоквартирного дома № 12 по проезду Березовой Рощи, с нарушением требований жилищного законодательства РФ, устанавливающего порядок создания товарищества собственников жилья незаконным, мотивируя свои доводы тем, что оснований для проведения собрания в заочной форме не имелось, само собрание проведено без учета мнения многих собственников помещений дома № 12, итоги голосования, принятое решение по проведенному собранию до жителей дома № 12 в установленный срок доведено не было.

Истцы в судебное заседание не явились, извещены судом о дате судебного разбирательства.

Представители истцов по доверенности Бойченко Г.В., Кораев А.З. в судебное заседание явились, заявленные требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности Артемов А.В., представитель ТСЖ «Березовая Роща, 12» адвокат Минеев А.А., председатель правления ТСЖ «Березовая Роща, 12» Горбатов Е.Ю. в судебном заседании возражали по заявленным требованиям по основаниям, указанным в отзыве.

3-е лицо ООО СЭУ «ФС-6» в судебное заседание не явился, извещено, в судебном заседании присутствует Бойченко Г.В., представлявший интересы указанного лица 26.02.2014 по доверенности в Арбитражном суде г. Москвы от 15.07.2013 (л.д. 22 т. 3).

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что истец Белов В.И. является собственником квартиры № 517 в доме № 12 по проезду Березовой Рощи в г. Москве с 28.11.2008 года.

Сарин А.В. является собственником машиноместа № 220 в доме № 12 по проезду Березовой Рощи в г. Москве с 11.05.2013 года.

Шульгина О.Н. является собственником квартиры № 587 в доме № 12 по проезду Березовой Рощи в г. Москве с 07.07.2010 года.

Дуплищев В.Ю. является собственником нежилого помещения № IV в доме № 12 по проезду Березовой Рощи в г. Москве с 13.03.2013 года.

Из искового заявления, а также объяснений представителей истца, данных в ходе судебного разбирательства, следует, что истцы оспаривают результаты проведенного в период с 20.03.2013 по 20.06.2013 года в форме заочного голосования общего собрания собственников дома № 12 по проезду Березовой Рощи в г. Москве, которым было создано ТСЖ «Березовая роща, 12», мотивируя свои доводы тем, что оснований для проведения собрания в заочной форме не имелось, о проводимом собрании многие собственники многоквартирного дома № 12 не уведомлялись, в результате чего собрание проведено без учета мнения этих лиц, итоги голосования, принятое решение по проведенному собранию до жителей дома № 12 в установленный срок доведено не было, сам протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не может быть признан законным в виду отсутствия в нем подписей жителей участвовавших в собрании.

На основании ст. 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 ст. 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее 2/3 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 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно представленным в материалы дела сторонами документам, 20.06.2013 г. были подведены итоги общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проезд березовой Рощи, д. 12, проводившегося в форме заочного голосования и оформленного протоколом общего собрания собственников помещений.

Данное собрание, проводившееся в форме заочного голосования, было проведено после того, как общее собрание собственников помещений, проводившееся в форме очного голосования, 09.02.2013 года не собрало кворума.

На данном собрании собственников выбрана управляющая компания ТСЖ «Березовая Роща, 12», утверждены форма и содержание договора управления многоквартирным домом, утвержден состав счетной комиссии и способ уведомления об общих собраниях собственников и их результатах путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах в каждом подъезде дома (л. д. 20).

Как видно из представленных документов, в голосовании приняли участие 529 собственников квартир, 3 собственника нежилых помещений, 319 собственников машиномест доля которых от общей площади помещений в многоквартирном доме составляет 57,52%.

По вопросу о выборе управляющей организации «за» проголосовало 45625,64 кв. м. площади помещений в многоквартирном доме, что составляет 91,49% голосов.

Таким образом, управляющая организация ТСЖ «Березовая Роща, 12» была избрана при наличии кворума большинством участников голосования.

Данные обстоятельства подтверждаются представленным стороной ответчика итоговым подсчетом результатов голосования с указанием общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и разбивкой голосования собственников указанных помещений по вопросам, включенным в повестку дня собрания. Суд отмечает, что данные расчета согласуются с представленными ответчиком Техническим паспортом дома, а также экспликациями нежилых помещений в многоквартирном доме.

С учетом названных обстоятельств суд приходит к выводу о том, что предусмотренные законом обязанности собственники помещений выполнили, выбрав на общем собрании способ управления посредством управляющей организации – ТСЖ «Березовая Роща, 12».

При этом требования ч. 4 ст. 45 ЖК РФ при проведении общего собрания были соблюдены, собственникам в установленные сроки, были направлены уведомления о предстоящих собраниях в очной и заочной форме с приложением бланков бюллетеней для голосования заказными письмами, что подтверждается реестром почтовых отправлений о проведении очного и заочного общего собрания от 18.01.2013 и реестрами заказных писем от 04.03.2013.

В связи с чем, суд находит несостоятельными доводы истцов относительно отсутствия у них информации о предстоящем собрании, неизвещение Дуплищева В.Ю. обусловлено зарегистрированным за ним правом собственности 13.03.2013, т.е. после окончания срока извещения собственников помещений Дома о проведении общего собрания.

Судом были исследованы представленные стороной ответчика бюллетени собственников помещений, принимавших участие в голосовании. Данные бюллетени заполнены в соответствии с требованиями закона, позволяют с очевидностью определить волеизъявление лица, их заполнившего, данные о голосовавших лицах, а также площади помещений, находящихся в собственности указанных лиц, результаты голосования отраженные в бюллетенях, согласуются с итоговым подсчетом результатов голосования, представленным ответчиком суду.

При таких обстоятельствах доводы истца о нарушении процедуры проведения собрания в связи с неуведомлением собственников помещений о его проведении, а также отсутствием кворума при голосовании являются несостоятельными и приняты во внимание быть не могут.

Согласно части 3 статьи 46 ЖК РФ решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

В судебном заседании установлено, что решением Общего собрания (вопрос № 8 повестки дня Общего собрания) было определено, что информация об итогах голосования на Общем собрании должна быть доведена до собственников помещений Дома путём размещения соответствующих объявлений на информационных досках в подъездах Дома.

Итоги голосования по вопросам повестки дня Общего собрания были своевременно доведены до собственников помещений Дома путём размещения соответствующей информации на информационных досках в подъездах Дома, что подтверждается актом от 22.06.2013, а также на сайте ТСЖ. Таким образом, любой заинтересованный собственник помещений Дома имел возможность ознакомиться с решениями Общего собрания.

Суд отмечает, что голосование истцов не могло повлиять на результаты голосования, так как более половины собственников помещений Дома проголосовали за создание ТСЖ, за утверждение устава ТСЖ и за передачу Дома под управление ТСЖ.

Кроме того истцами не представлены доказательства того, что принятое решение повлекло за собой причинение им убытков.

Не соответствует действительности утверждение истцов о том, что решение Общего собрания о передаче дома под управление ТСЖ не было реализовано.

Как установлено в судебном заседании Товариществом были заключены и в настоящее время исполняются следующие договоры, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в Доме: Договор от 01.11.2013 №0111-2/2013 (с ООО «Компания «Жилкомсервис») - о содержании и ремонте общего имущества Дома; Договор от 01.11.2013 № 17 (с ООО «Экоресурс») - на вывоз твердых бытовых отходов; Договор от 01.11.2013 № 13.005 (с ООО ЧОП «АРСЕНАЛ») - на оказание услуг по охране; -Агентский договор от 01.11.2013 №5785015-11-13/17 (с ОАО «Ростелеком») - на сбор абонентской платы за оказанные услуги связи для целей кабельного вещания; - Договор от 01.11.2013 № 1/БР/13 (с ООО «Компания ЖилКомСервис») - на техническо-сервисное обслуживание запирающих устройств Дома; - Договор от 04.12.2013 №0213041 (с ГКУ «ГЦЖС») - о взаимодействии Городского центра жилищных субсидий и организации, управляющей многоквартирными домами, при возмещении организации выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг и предоставлении гражданам субсидий по оплате жилого помещения и коммунальных услуг; -Договор теплоснабжения от 01.01.2014 № 02.113182-ТЭМ (с ОАО «МОЭК») - на поставку тепловой энергии в Дом; - Договор от 01.03.2014 № ТО 4/14 (с ООО «Евразийская лифтовая компания») - на техническое обслуживание лифтов Дома.

Согласно ч. 1.1. ст. 136 ЖК РФ протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений, однако с учетом того, что на очном собрании 09.02.2013 решение о создании ТСЖ и об утверждении устава ТСЖ принято не было в связи отсутствием кворума, отсутствуют правовые основания для применения положений части 1.1 статьи 136 ЖК РФ к данному протоколу.

В соответствии с частью 1 статьи 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 ст. 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

В связи с чем, суд не может согласиться с доводами истцов относительно отсутствия оснований для проведения голосования в заочной форме, а равно признания данного голосования незаконным.

В судебном заседании был исследован сам протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 20.06.2013, Устав ТСЖ «Березовая роща, 12». Суд отмечает, что данные документы соответствуют всем требованиям действующего законодательства, протокол содержит подписи лиц, принимавших участие в собрании, Устав зарегистрирован в соответствии с требованиями ФЗ от 08.08.2001 № 129-ФЗ, в связи с чем оснований для признания их незаконными у суда не имеется.

Доводы истцов о выявленных нарушениях при проведении общего собрания собственников дома № 12 Мосжилинспекцией и прокуратурой, суд также не может положить в основу для удовлетворения заявленных исковых требований, поскольку решение по результатам проведенной Мосжилинспекцией проверки преюдициальной силы для суда не имеет. При рассмотрении дела на основании анализа бюллетеней

голосов и расчета долей собственников помещений, установленные Мосжилинспекцией нарушения не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

В этой связи, учитывая фактические обстоятельства дела, требования вышеназванных правовых норм, суд признает законным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проезд Березовой Рощи, д. 12, оформленное протоколом от 20.06.2013 г., которое проведено при наличии кворума, в связи с чем требования истцов об обязанности исключить из ЕГРЮЛ записи о государственной регистрации ТСЖ «Березовая роща,12» удовлетворены быть не могут.

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

решил:

В удовлетворении исковых требований Белова Валерия Ивановича, Сарина Александра Витальевича, Шульгиной Ольги Николаевны, Дуплищева Вячеслава Юрьевича к ТСЖ «Березовая Роща, 12», ИФНС № 46 по городу Москве о признании незаконным и недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании ТСЖ «Березовая Роща, 12» и Устава ТСЖ «Березовая Роща, 12», обязанности исключить из ЕГРЮЛ запись о государственной регистрации ТСЖ «Березовая Роща, 12» – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме через Савеловский районный суд г. Москвы.

Федеральный судья

Б.В. Удов



Мотивировочное решение изготовлено 17 июля 2014 года