

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 марта 2012 года

Ново-Савиновский районный суд города Казани в составе:
председательствующего судьи Кулиева И.А.,
при секретаре судебного заседания Ахмадуллиной Г.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Гараева Искандера Мансуровича к Товариществу собственников жилья
«Чистопольская – 34» о признании недействительными решений общего
собрания

установил:

Гараев И.М. обратился в суд с иском к Товариществу собственников жилья
«Чистопольская – 34» (далее – ТСЖ) о признании недействительными решений
общего собрания.

В обоснование исковых требований Гараев И.М. указал, что является
собственником ½ доли квартиры 33 в доме 34 по ул. Чистопольская г. Казани,
обслуживание дома осуществляется ТСЖ, председателем которого является
Данилов Д.А.

5 февраля 2012 года из вывешенной на информационном стенде выписки из
протокола общего собрания ТСЖ, ему стало известно, что 30 января 2012 года
было проведено общее собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования.

В голосовании 30 января 2012 года он участие не принимал, так как никакого
уведомления и бюллетеня голосования не получал, что, по мнению истца,
нарушает его права и законные интересы.

Истец считает, что результаты голосования являются незаконными, так как
члены ТСЖ не были уведомлены должным образом о месте и времени
голосования, о повестке дня общего собрания, о порядке ознакомления с
информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании,
не указаны место и адрес, где с ними можно ознакомиться, что является
нарушением ст. 146 и п. 6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

Не все вопросы, внесенные на заочное голосование, относятся к
компетенции общего собрания членов ТСЖ, поскольку разрешение вопросов
№ 1 – установление взноса на капитальный ремонт дома, № 2 – об установлении
взноса за нахождение автомобилей постоянно проживающих в доме жильцов на
территории дома в ночное время, № 3 – об установлении взноса за охрану
гостевых автомобилей и № 7 – об оформлении земельного участка в
собственность, входит в компетенцию общего собрания собственников
многоквартирного дома и для принятия положительного решения требуется 2/3
голосов от общего числа голосов собственников жилых и нежилых помещений.

Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами
ТСЖ, были лишены возможности голосования по указанным вопросам в
нарушение п.п. 1,2 ст. 44 Жилищного кодекса К РФ.

Стоянка машин в ночное время суток на территории дома членами ТСЖ уже оплачиваются в утвержденном ранее размере, организация платной ночной стоянки возможна при условии оформления земельного участка двора дома в собственность.

Из выписки из протокола общего собрания не усматривается информация о кворуме, а указаны номера квартир в нарушение п. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ и Устава ТСЖ.

В бюллетенях отсутствуют сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение.

В вопросах № 1, 2, 3 не указана формулировка «за», «против», «воздержался» в нарушение п.п. 1,2 ч. 3 ст. 47 ЖК РФ.

В вопросе № 6 – о фонде оплаты труда сотрудников ТСЖ на 2012 год в бюллетенях не было возможности проголосовать за каждую единицу утверждаемой должности по отдельности. Предложено голосовать списком, что нарушает права и законные интересы членов ТСЖ, поскольку не все жители согласны с оплатой отдельных штатных единиц.

Ссылаясь на изложенное, истец просит признать решения, принятые на общем собрании членов ТСЖ в форме заочного голосования 30 января 2012 года недействительными.

В судебном заседании истец исковые требования поддержал в полном объеме.

Представители ответчика иск не признали, указывая в обоснование возражений, что все решения, принятые на общем собрании 30 января 2012 года решения, соответствуют закону, извещение о месте, дне и времени проведения собрания было вывешено на доске объявлений, повестка дня в собрании, голосование по которому было проведено в заочной форме, полностью соответствовала повестке дня очного собрания, которое не было проведено из-за отсутствия кворума.

Предпринятыми судом мерами примирить стороны не удалось.

Выслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса 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 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

2. 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.

3. В решении собственника 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".

В соответствии с ч.3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

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

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

В соответствии со ст.146 Жилищного кодекса РФ, уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

1.1. Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

3. 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.

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса,

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 их представителей.

5.Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

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

Как установлено в судебном заседании, 30 января 2012 года проведено Общее собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования, на повестку дня вынесены следующие вопросы :

- 1.об установлении взноса на капитальный ремонт дома
- 2.об установлении взноса за нахождение автомобилей постоянно проживающих в доме жильцов на территории дома в ночное время,
- 3.об установлении взноса за охрану гостевых автомобилей
- 4.об уборке и вывозе снега
- 5.об обязательных платежах и взносах на 2012 год
- 6.о фонде оплаты труда сотрудников ТСЖ на 2012 год
- 7.об оформлении земельного участка в собственность.

Как пояснили суду представители ответчика, первоначально было принято решение о проведении очного собрания 17 января 2012 года, о чем на информационном стенде было вывешено соответствующее извещение 7 января 2012 года, с указанием в извещении даты, места и времени проведения собрания, указана повестка дня собрания, однако, на указанном собрании не был обеспечен необходимый кворум, поэтому собрание было решено провести в форме заочного голосования.

Данное обстоятельство подтверждается Регистрационным листом собрания от 17 января 2012 года, согласно которому, на собрание явилось только 12 членов ТСЖ.

19 января 2012 года на информационном стенде вывешено объявление о проведении заочного голосования по тем же вопросам повестки дня, указаны даты начала и окончания приема бюллетеней

Согласно Протоколу счетной комиссии внеочередного общего собрания членов ТСЖ, из общего количества голосов членов ТСЖ – 114, в голосовании участвовало 80 бюллетеней – то есть, предусмотренный законом кворум для проведения собрания и для принятия решения имелся, само извещение было вывешено на общедоступном стенде за 10 дней до собрания, повестка дня собрания полностью соответствовала повестке ранее назначенного общего собрания.

В силу пунктов 2, 6, 7 части 2 ст.145 Жилищного кодекса РФ, к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся..

принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов (п.2);

принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов(п.6);

определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества (п.7).

Доводы истца об отсутствии необходимого кворума для принятия решения не нашли в судебном заседании своего подтверждения, поскольку, как следует из протокола счетной комиссии, а так же из исследованных в судебном заседании бюллетеней для голосования, по каждому из вопросов, по которым были приняты положительные решения собрания, положительно проголосовали более 50% от участвующих в голосовании, а вопросов, указанных в пунктах 2, 6, 7 части 2 ст.145 Жилищного кодекса РФ (для принятия решений по которым требуются голоса не менее двух третей от общего количества членов ТСЖ) в повестке дня собрания не имеется.

Ссылки истца о том, что собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ТСЖ, были лишены возможности голосования, подлежат отклонению, поскольку, указанные собственники вправе самостоятельно обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав

Довод истца о то, что стоянка машин в ночное время суток на территории дома членами ТСЖ уже оплачиваются в утвержденном ранее размере, а организация платной ночной стоянки возможна при условии оформления земельного участка двора дома в собственность так же подлежит отклонению, поскольку, как следует из пояснений представителей ответчика, на территории дома не организована ночная стоянка, а лишь хранятся автомашины жильцов и гостей жильцов дома, решение подобных вопросов отнесено к компетенции общего собрания.

Суд полагает, что доводы истца о том, что в бюллетенях отсутствуют сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение так же подлежат отклонению по следующим основаниям.

Так, во всех бюллетенях заочного голосования указаны анкетные данные голосовавших членов ТСЖ.

В части этих бюллетеней, действительно, не указаны сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, однако, суд учитывает, что все бюллетени подписаны проголосовавшими лицами, ни один из голосовавших членов ТСЖ не оспорил принятых собранием решений по этому основанию.

Доводы истца о том, что голосование списком по вопросу №6 «О фонде оплаты труда» нарушает права и законные интересы членов ТСЖ, поскольку не все жители согласны с оплатой отдельных штатных единиц, подлежат отклонению, поскольку, по данному вопросу проголосовавшие члены ТСЖ выразили свое мнение в бюллетенях голосования, в случае несогласия с оплатой отдельных штатных единиц голосовавший член ТСЖ голосовал в графе «Против», решение по этому вопросу принято большинством голосов.

В соответствии с п.6 ст.46 Жилищного кодекса 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.

Как следует из протокола счетной комиссии общего собрания членом ТСЖ от 30 января 2012 года, решения по вопросам повестки дня приняты :

- по вопросу №1 при 65 голосах «за»
- по вопросу №2 при 42 голосах «за» вариант «Б»
- по вопросу №3 при 47 голосах «за» вариант «Б»
- по вопросу №4 при 65 голосах «за»
- по вопросу №5 при 67 голосах «за»
- по вопросу №6 при 43 голосах «за»
- по вопросу №7 при 61 голосе «за».

Суд полагает, что в случае принятия истцом участия в заочном голосовании, с учетом общего количества голосовавших членов ТСЖ и проголосовавших «за» при принятии решений, его голосование не могло повлиять на результаты голосования и принятие решений.

С учетом установленных и исследованных в судебном заседании обстоятельств, суд не находит законных оснований для удовлетворения иска.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.12,56,194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

решил:

В удовлетворении исковых требований Гараева Искандера Мансуровича к Товариществу собственников жилья «Чистопольская-34» о признании недействительными решений общего собрания отказать.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан через Ново-Савиновский районный суд г.Казани в течение одного месяца после вынесения мотивированного решения.

Судья подпись Кулиев И.А.

Копия верна.

Судья Кулиев И.А.

Решение вступило в законную силу _____ 2012 г.

Судья Кулиев И.А.

РЕШЕНИЕ / ~~определение~~

НЕ ВСТУПИЛО

В ЗАКОННУЮ СИЛУ

28. мая 2012 года

ошито и пронумеровано

Листов

Секретарь:

