

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Московский районный суд Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Удачиной Л.Л. при секретаре Бояркиной Е.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Мишатиной Лилии Владимировны к ТСЖ «Звездное-1» о признании решений общего собрания членов ТСЖ недействительными, признании недействительным решения правления ТСЖ,

УСТАНОВИЛ:

истца является собственником квартиры 28 дома 77 по пр.Ю.Гагарина в Санкт-Петербурге, являлась членом ТСЖ «Звездное-1». 18.04.2011 года было проведено общее собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования, оформленное протоколом общего собрания от того же числа. 20.04.2011 года избранное на общем собрании правление ТСЖ провело заседание, оформленное протоколом заседания от того же числа.

Истица, в уточненных исковых требованиях, просит признать решения общего собрания членов ТСЖ от 18.04.2011 года недействительными, признать недействительным протокол заседания правления ТСЖ и решения правления от 20.04.2011 года.

В обоснование указывает, что общее собрание было проведено с нарушениями: нарушен порядок уведомления о собрании, отсутствовал кворум, в правление и счетную комиссию избраны граждане, не являющиеся собственниками и членами ТСЖ, в бюллетенях отсутствуют необходимые сведения о собственности на площади в ТСЖ, имеются дописки, подписи некоторых членов ТСЖ в бюллетенях (решении) не соответствуют подписям этих членов товарищества. В судебном заседании истица и ее представитель исковые требования поддерживает полностью.

Ответчик – представитель ТСЖ - в судебном заседании иск не признал, пояснил, что собрание было проведено с соблюдением законодательства. Также ответчик считает, что истцом не указано, чем нарушены его права принятием решений на собрании, учитывая, что в настоящее время членом ТСЖ истица не является.

Выслушав истицу, ее представителя, представителя ответчика, свидетеля, огласив показания свидетелей, изучив материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

Из объяснений истицы, представителя ответчика, материалов дела следует, что истица является собственником квартиры 28 дома 77 по пр.Ю.Гагарина в Санкт-Петербурге, являлась членом ТСЖ «Звездное-1».

18.04.2011 года было проведено общее собрание членов ТСЖ, оформленное протоколом общего собрания от того же числа. 20.04.2011 года избранное на общем собрании правление ТСЖ провело заседание, оформленное протоколом заседания от того же числа.

В соответствии с п.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. То есть, по смыслу закона, для признания решения общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме (в том числе и членов ТСЖ в соответствии со ст.146 ЖК РФ, п.3 которой отсылает к ст.45 ЖК РФ) недействительным необходимо наличие одновременно нескольких условий: отсутствия на собрании или голосования против принимаемых решений, а также нарушение принятыми решениями прав собственника (члена ТСЖ).

В исковом заявлении истица указала, что не была извещена о проведении общего собрания, порядок извещения был нарушен, бюллетень для голосования (решение общего собрания) ей не вручался. Однако представителем ответчика в материалы дела представлен акт от 21.02.2011 года о вручении бюллетеня для голосования на внеочередном общем собрании членов ТСЖ от инициативной группы лично в руки истице, которая бюллетень получила, но от подписи на уведомлении о вручении отказалась (л.д.108 т.1).

В судебном заседании истица пояснила, что о собрании, оформленном протоколом от 18.04.2011 года она была извещена, бюллетень ей вручался, но она не голосовала в связи с тем, что не считала нужным это делать. Что касается уведомления других членом ТСЖ «Звездное-1» о проведении внеочередного общего собрания членов ТСЖ, то в материалах дела имеется образец уведомления о проведении собрания по инициативе группы жильцов домов, входящих в ТСЖ (л.д.153 т.1). В судебном заседании 21.07.2011 года был допрошен свидетель Фридман Д.М., показания которого были оглашены в судебном заседании. Он показал, что является доверенным лицом отца – собственника помещения в ТСЖ и членом ТСЖ. Он лично ходил вручать бюллетень для голосования истице, она его взяла, но расписаться отказалась, о чем был составлен акт. Когда пришло время голосования, свидетель вновь пришел к истице, но та сказала, что голосовать не будет, причем никак не мотивировала свой отказ, просто не желала участвовать в голосовании. Также свидетель пояснил, что уведомления о собрании вывешивались на специально оборудованных информационных стендах, в подъездах домов ТСЖ, в том числе и в подъезде дома 77 по пр.Ю.Гагарина, где проживает истица, и на форуме в интернете, где зарегистрировано около 700 человек, в лифтах и иных установленных и не установленных местах. Свидетель

пояснил, что инициативная группа инициировала собрание, поскольку прежнее правление работало неудовлетворительно. Голосование было назначено на 25.02.2011 года, извещать стали с 15.02.2011 года. Потом голосование продлевалось до 04.2011 года, об этом все были извещены, в том числе и предыдущее правление и председатель ТСЖ. Истица же оспаривает решение собрания, так как ей невыгодна смена правления, поскольку она незаконно занимает помещение консьержной для предпринимательской деятельности, арендную плату все эти годы не вносила.

Таким образом, утверждение истицы об отсутствии уведомления ее и других членов ТСЖ о собрании ничем не подтверждается, поскольку в материалы дела представлены доказательства, из которых следует, что члены ТСЖ были в установленные законом – п.1 ст.146 ЖК РФ – и Уставом ТСЖ сроки извещены о внеочередном общем собрании, сама истица не отрицает, что о собрании была уведомлена, повестку дня знала, об инициаторах собрания была извещена, не голосовала по причине нежелания это делать.

Истица также утверждает, что на собрании отсутствовал кворум для принятия решений. В силу ст.146 п.3 ЖК РФ (в редакции на 04.2011 года), правомочия общего собрания членов ТСЖ устанавливаются в соответствии со ст.45 ЖК РФ и уставом ТСЖ. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. П.4 ст.146 ЖК РФ (в редакции на 04.2011 года) устанавливает, что решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.2, 6 и 7 ч.2 ст.145 ЖК РФ (в редакции на 04.2011 года), 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.

Кворум на собрании должен был составлять 50% членов ТСЖ или их представителей. В данном случае суд считает возражения представителя ответчика на исковое заявление в этой части обоснованными. В соответствии с п.6 ст.146 ЖК РФ допускается голосование посредством опроса в письменной форме, если это предусмотрено Уставом ТСЖ. В соответствии с п.13.2, 13.4, 13.5 Устава ТСЖ (л.д.64 т.1) допускается проведение общего собрания в форме заочного голосования по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ТСЖ. Из протокола общего собрания членов ТСЖ «Звездное-1», проведенного в форме заочного голосования от 18.04.2011 года, следует, что общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов ТСЖ на момент подведения итогов голосования, составляет 33700 кв м (в том числе жилая – 29061,98 кв м (л.д.237, 240, 246, 255, 261 т.1). Число голосов, которыми обладают члены ТСЖ или их представители, принявших участие в голосовании, составляет 18976 кв м, что равняется 56,3% от общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов ТСЖ (л.д.13 т.1). Общая площадь ТСЖ подтверждается техническими паспортами на жилые дома и

земельные участки, входящие в ТСЖ «Звездное-1» (л.д.191-224 т.1). По числу членов ТСЖ также имеется кворум: при общем количестве членов ТСЖ – 466 (л.д.237, 240, 246, 255, 261 – реестр членов ТСЖ «Звездное-1», на момент голосования - 474), в голосовании приняло участие 302 члена или их представителя (л.д.13 т.1). По всем вопросам повестки дня решения были приняты большинством голосов, что следует из подсчета голосов, отраженного в протоколе общего собрания. При данных обстоятельствах у суда нет оснований считать, что кворум на внеочередном собрании членов ТСЖ отсутствовал, или что решения принимались не большинством голосов, как того требует законодательство и Устав ТСЖ.

Что касается дополнительных обоснований истицы об отсутствии кворума на собрании при голосовании по вопросам повестки дня: 41 бюллетень недействителен, в 21-ом бюллетене дописаны реквизиты о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, 44 участника голосования не являлись собственниками помещений, не учтены площади помещений гаражей, принадлежащих членам ТСЖ, в 30-и бюллетенях подпись от имени собственника поставлена иным лицом, то суд полагает данные основания не доказанными в связи со следующим.

Истицей представлен список граждан - 41, бюллетени для голосования которых, по ее мнению, являются недействительными (л.д.180-183 т.2) на том основании, что в них отсутствуют сведения из Росреестра о регистрации права собственности или данные в бюллетени расходятся с данными реестра собственников и членов ТСЖ. При этом истица ссылается на положения п.3 ст.47 ЖК РФ, а именно: п.п.2: в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме. По ее мнению, в указанном 41 бюллетене (соответствует 2722, 55 кв м площади) такие сведения не указаны или указаны неточно. Однако никаких доказательств данных фактов истицей в материалы дела не представлено. Кроме того, как видно из представленных в материалы дела копий бюллетеней голосовавших членов ТСЖ, они указывали не № бланка, на котором напечатано свидетельство, а № государственной регистрации права собственности, что не может повлиять на действительность бюллетеней, исходя из буквального толкования п.п.2 п.3 ст.47 ЖК РФ.

По поводу утверждений истицы о том, что в 30-и бюллетенях подпись от имени члена ТСЖ не соответствует действительной подписи члена ТСЖ, судом по ходатайству истицы неоднократно вызывались свидетели – члены ТСЖ, чьи подписи истица оспаривала. Обязанность вызова свидетелей возлагалась на истицу. Однако истицей судебные повестки свидетелям не вручались, иным способом они истицей не извещались, что следует из показаний свидетеля Скакунова А.А., показания которого были оглашены в судебном заседании. Так, свидетель, подпись которого также оспаривалась истицей, пояснил суду, что он принимал участие в голосовании по вопросам

повестки дня оспариваемого собрания, отвечал на вопросы, подпись на бюллетене стоит его собственная. О собрании он был извещен. Мишатица Л.В. не извещала его о необходимости явиться в суд, это сделал председатель правления по телефону. По поводу подлинности его подписи истица к нему ранее также не обращалась. Аналогичные показания дали и свидетели Фарбер А.М. и Сорокин Д.В., показания которых оглашались в судебном заседании. Их подписи также оспаривались истицей, однако они показали, что участие в голосовании принимали, подписывали бюллетени, писали реквизиты документа о собственности. Свидетель Муселимис А.А., допрошенный в судебном заседании, показал, что он проверял бюллетень, подпись стоит его, заполнено все им же. Сведения о собственности на помещение написаны, возможно, не им, но свидетель пояснил, что на тот момент у него документов не было, он возможно дал поручение дописать сведения правлению. Однако если правление и дописало его данные, то это никак не повлияло на его волеизъявление: он воздержался по всем вопросам повестки.

Суд полагает возможным принять показания допрошенных свидетелей в качестве доказательств по делу, поскольку они носят последовательный непротиворечивый характер.

Что касается утверждений истицы о дописках в бюллетенях, поддельности подписей и голосовавших не собственниками помещений ТСЖ (44 человека указаны истицей), то на вопрос суда и представителя ответчика ни истица, ни ее представитель не смогли пояснить, кто именно из этих 44 человек не является собственником помещений и каких именно, а также не смогли ответить, почему они считают, что в бюллетенях имелись дописки и что подписи на 30-и бюллетенях не соответствуют подписям лиц, от имени которых проводилось голосование.

Истица также основывает свой вывод об отсутствии кворума на собрании тем, что при подсчете голосов участников не были учтены площади гаражей, на которые оформлена собственность членом ТСЖ. Однако в деле имеется справка ТСЖ «Звездное-1» (л.д.12 т.2) от 24.10.2011 года об отсутствии в ТСЖ на 20.10.2011 года сведений об оформлении права собственности собственников или членом ТСЖ, а также иных лиц на гаражи, находящиеся на территории ТСЖ. Ни ООО «ЛЭК Истейт», ни другие собственники указанных нежилых помещений, документов, подтверждающих оформление ими права собственности в правление ТСЖ не представляли, заявлений о вступлении в члены ТСЖ также не поступало.

В силу ст.56 ГПК РФ, сторона обязана доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований или возражений.

Таким образом, учитывая показания свидетелей о подлинности их подписей в бюллетенях для голосования, отсутствии доказательств утверждений истицы по поводу поддельности и недействительности бюллетеней, а также учитывая законность не включения в общую площадь ТСЖ площади гаражей в связи с отсутствием оформления собственности на них, суд приходит к выводу о невозможности принять обоснования истицы в

этой части в качестве доказательств отсутствия кворума на собрании членов ТСЖ, оформленном протоколом от 18.04.2011 года.

Истица в своем исковом заявлении ссылается также на неправильный подсчет голосов по результатам голосования: 1 кв м=1 голос, что, по ее мнению, противоречит ч.3 ст.48 ЖК РФ. Суд не может согласиться с данным утверждением. Данный метод подсчета не противоречит закону, в том числе и ст.48 ЖК РФ, поскольку при его применении общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме будет равняться количеству метров общей площади помещений (общей полезной площади здания, сведения о которой содержатся в паспорте домовладения). Такой метод, кроме того, допускается при подсчете количества голосов, как видно из Инструктивного письма Жилищного комитета Правительства СПб №2-1501/05 от 25.05.2005 года «О порядке подсчета голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома».

Ссылка истицы в обоснование своих требований на то, что протокол от 18.04.2011 года подписан председателем счетной комиссии, а не председателем собрания, не имеет юридического значения, поскольку в отсутствие правления ТСЖ, он может быть подписан председателем счетной комиссии, которому не запрещено законом исполнять функции председателя собрания.

Истица также просит признать недействительным протокол №1 заседания правления ТСЖ от 20.04.2011 года и решения правления от того же числа. Свои требования мотивирует тем, что правление было избрано на собрании незаконно, количественный состав правления не обсуждался, в правление вошли люди, не являющиеся членами ТСЖ, ревизионная комиссия также была избрана незаконно.

Суд не может согласиться с данной позицией. В силу ст.145 ЖК РФ, Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества (в редакции ЖК РФ на 04.2011 год). Одним из вопросов повестки дня внеочередного общего собрания членов ТСЖ 18.04.2011 года был вопрос о выборах нового состава правления ТСЖ и ревизионной комиссии (л.д.13 – вопросы повестки дня №№2 и 3).

Как установлено судом ранее, основания для признания общего собрания членов ТСЖ «Звездное-1», оформленного протоколом общего собрания от 18.04.2011 года, по мотивам ненадлежащего уведомления о собрании и отсутствия кворума на собрании, отсутствуют по мотивам недоказанности. При данных обстоятельствах, поскольку за новый состав правления проголосовало большинство членов ТСЖ из принявших участие в голосовании, состав правления следует считать избранным.

Что касается заявления истицы о том, что избранный председателем ТСЖ Скроцкий О.Ю. не является собственником помещений в доме и членом

ТСЖ, то оно не подтверждается письменными доказательствами: в приобщенных к материалам дела документах имеется свидетельство о государственной регистрации права собственности Скродского О.Ю. на нежилое помещение в доме ТСЖ (л.д.76 т.1) и его заявление о приеме в члены ТСЖ (л.д.107 т.1). По поводу остальных избранных членов правления, то как следует из материалов дела: Курцев И.Н., Лузгарев Д.Ю., Плахотнюк В.А., Прокудина Л.Н. являются не только собственниками помещений в ТСЖ, но и членами ТСЖ. Васильев П.В., Кузнецов Ю.А. и Фридман Д.М. являются представителями членов ТСЖ по доверенностям.

Таким образом, правление даже в отсутствии последних трех членов, является правомочным, так как содержит 5 членов (включая председателя правления Скродского О.Ю.), избранных законным образом и являющихся членами ТСЖ. Также суд принимает во внимание, что ни ЖК РФ, ни Устав ТСЖ «Звездное-1», не предусматривает обязательного требования о включении в повестку дня общего собрания членов ТСЖ вопроса об определении количественного состава членов правления, потому членами правления на общем собрании были избраны те кандидаты, за которых проголосовало большинство участвующих в голосовании. Что касается утверждений истицы о том, что в ревизионную комиссию на собрании были избраны лица, не являющиеся членами ТСЖ, то суд обращает внимание не тот факт, что ЖК РФ не содержит запрета на избрание в ревизионную комиссию лиц, не являющихся членами ТСЖ (ст.150 ЖК РФ).

Истицей также не представлено никаких доказательств нарушения ее прав решениями общего собрания членов ТСЖ и правления ТСЖ, учитывая, что в настоящее время истица вышла из членов ТСЖ, подав соответствующее заявление в правление ТСЖ.

Все вышеуказанное подтверждается также письменными материалами дела.

Таким образом, суд приходит к выводу, что исковые требования являются необоснованными и не доказанными, поэтому удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.56, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

в иске Мишатиной Лилии Владимировны к ТСЖ «Звездное-1» о признании решения внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Звездное-1» от 18.04.2011 года недействительным, решения правления ТСЖ от 20.04.2011 года недействительным - отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в 10 дней.

Судья