

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

15 июня 2012 года

Ново-Савиновский районный суд города Казани в составе:

Председательствующего судьи Дмитриевой Л.В.

При секретаре Ахмадуллиной Г.Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Богушевич Аллы Валентиновны, Губайдуллиной Фариды Фаридовны и Юсупова Тахира Равильевича к Товариществу собственников жилья «Гаврилова – 38» о признании решения об избрании председателя на основании протокола собрания в результате заочного голосования недействительным,

установил:

Истцы, обращаясь с настоящим иском и уточняя его в судебном заседании, к ТСЖ «Гаврилова – 38», указывают, что они являются собственниками жилых помещений в доме 38 по ул. Гаврилова г. Казани, управление жилым домом осуществляет ТСЖ «Гаврилова – 38».

04 ноября 2011 года состоялось общее собрание собственников помещений жилого дома 38 по ул. Гаврилова г. Казани, на повестку дня были вынесены вопросы о выборе членов правления ТСЖ, участие жилого дома в программе капитального ремонта (ГИСУ), принятие решения о проведении косметического ремонта в подъездах, утверждение тарифов по содержанию дома в 2012 году, изменение содержания счет – фактуры, заключение договора с Центром Информационных Технологий на предмет приема у населения платежей через Интернет, установка камер видеонаблюдения в подъездах, приведение Устава ТСЖ в соответствие с действующим законодательством.

В соответствии с протоколом № 2 общего собрания собственников квартир жилого дома 38 по ул. Гаврилова г. Казани от 04.11.2011 года оповещено было 96 собственников путем письменного объявления собрания. На собрании 04.11.2011 года присутствовало 35 собственников, что составляет 43,09 % от общего числа собственников и в связи с отсутствием кворума, было принято решение о проведении заочного голосования путем раздачи бюллетеней под личную роспись собственника и назначены дни голосования на 4, 6, 7 и 8 ноября 2011 года путем обхода квартир.

В соответствии с протоколом результатов голосования собственников ТСЖ «Гаврилова – 38» от 09.11.2011 года, в голосовании приняло участие 65 собственников, что составило 61,802 % от общего числа собственников. В результате проведенного голосования были приняты решения:

1. В состав правления ТСЖ «Гаврилова – 38» избраны:



Судаков А.В. (кв. 1) «За» - 54,49%, «Против» - 5,7%;  
Исмагилов Р.Р. (кв. 9) «За» - 53,9%, «Против» - 3,3 %;  
Семашко В.В. (кв. 4) «За» - 55,%, «Против» - 5,7%;  
Болдырева М.В. (кв. 31) «За» - 59,2%, «Против» - 3,3%;  
Ибрагимов А.Ф. (кв. 33) «За» - 55,5%, «Против» - 4,7%;  
Сулонов А.А. (кв. 37) «За» - 59,2%, «Против» - 3,3%.

2. Участие в программе капитального ремонта (ГИСУ) – «За» - 24,99%, «Против» - 36,8%.

3. Проведение ремонта в подъездах – «За» - 56,9%, «Против» - 5,6%.

4. Утверждение сметы на проведение ремонта в подъездах – «За» - 57,5%, «Против» - 4,9%.

5. Утверждение тарифов по обслуживанию дома на 2012 год – «За» - 53,0%, «Против» - 8,55%.

6. Изменение содержания счет – фактуры – «За» - 46,0%, «Против» - 15,54%.

7. Заключение договора с Центром Информационных технологий – «За» - 27,3%, «Против» - 53,2%.

8. Установка камер видеонаблюдения в подъездах дома – «За» - 23,84%, «Против» - 38,43%.

Из всех истцов, на общем собрании 04.11.2011 года присутствовала только Губайдуллина Ф.Ф., которая пояснила, что на собрании 04.11.2011 года председатель собрания и секретарь собрания не были избраны, протокол собрания не велся и никакого решения принято не было. В заочном голосовании участвовали все истцы, кроме Богушевич А.В., т.к. она не была надлежащим образом оповещена ответчиком о проведении заочного голосования.

Считают, что при проведении заочного голосования ответчиком были допущены нарушения жилищного законодательства и Устава ТСЖ.

Уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников жилья не были направлены в письменной форме лицом (лицами), по инициативе которых проводилось собрание и не вручалось собственникам под расписку. Уведомление было размещено на стенде в подъезде на первом этаже, при этом в нем не было указано, по чьей инициативе проводится собрание, форма проведения собрания (очное или заочное голосование), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании и где с ними можно ознакомиться, что является нарушением ст. 45 ЖК РФ и Устава ТСЖ.

Бюллетени голосования также были составлены в нарушение п. 3 ст. 47 ЖК РФ, а именно в них отсутствовали сведения о документе, подтверждающем право собственности голосующего, а также решение по каждому вопросу повестки собрания, а также отсутствовала графа «воздержался».

Для подсчета голосов не была создана счетная комиссия.



При постановке вопросов на голосование об утверждении тарифов на 2012 год и изменение счет – фактуры, указанные изменения и тарифы не были оговорены в бюллетенях.

В результате проведенного заочного голосования в члены правления ТСЖ «Гаврилова – 38» был включен Суслонов А.А., который 10.11.2011 года на основании протокола собрания правления № 4 был избран председателем правления ТСЖ «Гаврилова – 38».

С избранием председателя правления ТСЖ Суслонова А.А. не согласны, поскольку Суслонов А.А. не является собственником жилого помещения жилого дома 38 по ул. Гаврилова г. Казани, на собрании перед голосованием бывший председатель ТСЖ Болдырева М.В. не поставила собственников об этом в известность.

В соответствии с п.п. 3 п. 2 ст. 145, п. 2,3 ст. 147 ЖК РФ и п. 14.3 и 14.4 Устава ТСЖ «Гаврилова – 38» правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества, которое избирает из своего состава председателя товарищества.

На собрании было объявлено, что председатель ТСЖ Болдырева М.В. складывает с себя полномочия председателя ТСЖ, однако отчет о своей работе и работе членов правления, а также отчет ревизионной комиссии не были включены в повестку собрания.

Уточняя исковые требования, просят признать решение общего собрания в форме заочного голосования от 09.11.2011 года собственников ТСЖ «Гаврилова – 38» в части выбора членов правления ТСЖ, принятое на основании протокола результатов голосования собственников от 09.11.2011 года и протокола собрания правления ТСЖ «Гаврилова – 38» № 4 от 10.11.2011 года в части избрания председателем правления ТСЖ Суслонова А.А. недействительными.

Представитель ответчика ТСЖ «Гаврилова – 38» - председатель правления ТСЖ Суслонов А.А. иск не признал, пояснил, что заочное голосование было проведено в соответствии с требованиями жилищного законодательства и Устава ТСЖ, однако не оспаривал, что Устав ТСЖ и списки собственников ТСЖ не изменялся с 2003 года (дата создания ТСЖ). Пояснил, что собственником жилого помещения в жилом доме по ул. Гаврилова д. 38 г. Казани не является, не зарегистрирован в данном доме, однако вправе являться председателем правления ТСЖ, поскольку его назначили члены правления ТСЖ. Просит в иске отказать.

Выслушав стороны, допросив свидетелей, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:



1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений 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;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 45 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. 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.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить



собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии со 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 статьи 44 настоящего Кодекса решений, 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.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. 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.



4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. 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.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Как следует из ст. 47 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 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: