

При этом, необходимо отметить, что в повестке дня было оговорено 9 вопросов, по которым было необходимо принимать решение, а в бюллетене голосования указано только 8 вопросов без расшифровки предлагаемых изменений.

В соответствии с приобщенным председателем ТСЖ «Гаврилова – 38» списком собственников и расчетом долевой собственности жилых помещений в жилом доме № 38 по ул. Гаврилова г. Казани, указано 98 собственников и нанимателей жилых помещений жилого дома, которым были вручены бюллетени для заочного голосования. Из указанного списка усматривается, что бюллетени были вручены только 68 собственникам дома под подпись, тогда как протоколом общего собрания от 09.11.2011 года установлено, что о проведении общего собрания путем заочного голосования было извещено 96 собственников. Кроме того, из списка усматривается, что бюллетени вручались под подпись не только собственникам, указанным в списке, а другим лицам, подписавшимся от имени собственника, в частности в отношении истца Юсупова Т.Р., являющегося собственником 1/3 доли квартиры 60 дома 38 по ул. Гаврилова г. Казани в получении бюллетеня подписалась Хакимуллина Н.А. – собственница 1/3 доли этой же квартиры.

Необходимо отметить, что в списке имеются исправления, затирки подписей, дописки данных о собственниках, что является нарушением Жилищного кодекса РФ, поскольку список о вручении бюллетеней для голосования является документом строгой отчетности и должен быть оформлен надлежащим образом.

В нарушение п. 3 ст. 47 Жилищного кодекса РФ, в бюллетенях заочного голосования собственников жилых помещений ТСЖ «Гаврилова – 38» не указаны сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, решения по каждому вопросу повестки дня, выражены только формулировками "за" и "против", формулировка "воздержался" отсутствует, что является нарушением прав собственников жилых помещений при голосовании на оставленные вопросы.

Кроме того, в нарушение п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ о том, что в состав избираемого правления ТСЖ входит Суслонов А.А. собственникам не было сообщено надлежащим образом, поскольку в соответствии с жилищным законодательством, о повестке дня, выносимой на собрание инициаторы собрания обязаны 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.

Однако, в судебном заседании установлено и, что не оспаривает представитель ответчика, Суслонов А.А., не являющийся собственником жилого помещения в доме 38 по ул. Гаврилова г. Казани и не зарегистрированный по указанному адресу, 31 октября 2011 года подал в правление ТСЖ заявление о включении его кандидатуры в списки для голосования по новому составу правления ТСЖ «Гаврилова – 38». Таким образом, на проводимом собрании 4,6,7,8 ноября 2011 года, до собственников в установленный законом порядке не было доведено о письменном обращении Суслонова А.А. с указанным заявлением.

Из представленного протокола заочного голосования от 09.11.2011 года невозможно установить, кто производил подсчет голосов и каким образом, что именно принималось во внимание – голоса каждого собственника жилых помещений или доля собственности от общей площади дома, счетная комиссия в нарушение требований закона не была создана, что не оспаривал представитель ответчика.

В соответствии с пунктом 7.1 Устава ТСЖ «Гаврилова – 38», утвержденного решением общего собрания совладельцев (участников долевого строительства) и застройщика многоквартирного жилого дома № 38 по ул. Гаврилова г. Казани № 1 от 21 марта 2003 года, предусмотрено, что членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

Согласно п. 13.3 и 13.4 Устава каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 Устава (по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 13.7.1 – 13.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества). В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание

может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

Необходимо отметить, что пунктом 13.7 Устава предусмотрена исключительная компетенция общего собрания в принятии решений, в том числе и по избранию правления и ревизионной комиссии, переизбранию председателя и освобождение его от должности, утверждение ежегодного финансово – хозяйственного плана и отчет о его выполнении, установлении размера платежей и подсчет голосов по данной категории вопросов должен производиться в соответствии с законом из расчета 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Таким образом, при проведении общего собрания в форме заочного голосования, состоявшегося 4,6,7,8, ноября 2011 года ответчиком были допущены существенные нарушения Жилищного кодекса РФ и Устава ТСЖ, поскольку из представленных ответчиком протокола собрания от 09.11.2011 года, списка собственников многоквартирном жилом доме 38 по ул. Гаврилова г. Казани, невозможно установить собственниками каких долей (кв.м.) являются указанные физические лица, зарегистрировано ли за ними в установленном законном порядке право собственности на жилое помещение, правомочны ли они как члены товарищества участвовать в голосовании и принимать решения и, невозможно рассчитать необходимый кворум для голосования, поскольку пунктом 13.9 Устава ТСЖ установлен иной порядок подсчета голосов при принятии решений, касающихся выборности членов правления, председателя ТСЖ, а также утверждение финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ и тарифов.

В нарушение положения Устава ТСЖ и Жилищного кодекса РФ, в голосовании принимали участие и не собственники жилых помещений, тем самым увеличив количество голосовавших собственников жилых помещений, хотя жилищным законодательством данный вид голосования не предусмотрен.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии необходимого кворума - количества голосов собственников занимаемой площади на основании правоустанавливающего документа, которые в соответствии с Уставом и Жилищным кодексом РФ вправе принимать решения и голосовать. Без определения доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме невозможно определить общую площадь присутствующих и правомочность созываемого собрания и тем более произвести подсчет голосов от метража занимаемой площади собственниками.

При проведении собрания в форме заочного голосования и принятия оспариваемого протокола от 09.11.2011 года, нарушены были требования ЖК РФ, а именно невозможно подсчитать процент голосов в соответствии со ст. 136 ч.1 ЖК РФ, отсутствует количество голосов собственников занимаемой площади на основании правоустанавливающих документов. А без определения доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме невозможно определить общую площадь

присутствующих и правомочность созываемого собрания. С учетом данных обстоятельств, суд приходит к выводу, что при голосовании о выборе членов правления и другим вопросам, поставленным перед голосованием были нарушены требования жилищного законодательства, положения Устава ТСЖ о порядке голосования и других, имеющие важное для собственников значение и противоречат Жилищному законодательству РФ.

Таким образом, указанные обстоятельства о несоответствии количества собственников помещений, правомочных голосовать на общем собрании и их пропорциональной доли в праве общей долевой собственности свидетельствуют об отсутствии необходимого кворума для принятия решения по повестке дня от 09.11.2011 года, а следовательно о недействительности протокола общего собрания от 09.11.2011 года и протокола подсчета голосов от 09.11.2011 года.

На основании недействительного протокола общего собрания собственников ТСЖ «Гаврилова – 38» от 09.11.2011 года, протоколом № 4 собрания правления многоквартирного жилого дома 38 по ул. Гаврилова г. Казани от 10.11.2011 года избранные 09.11.2011 года члены правления избрали Суслонова А.А. председателем правления ТСЖ «Гаврилова – 38» проголосовав «за» единогласно, в том числе и сам Суслонов А.А.

Однако, суд приходит к выводу о недействительности указанного протокола собрания правления в части избрания председателя правления ТСЖ «Гаврилова – 38» Суслонова А.А. по следующим основаниям.

Как установлено в судебном заседании, Суслонов А.А. собственником жилого помещения в доме 38 по ул. Гаврилова г. Казани не является, по указанному адресу не зарегистрирован, а потому не может являться членом ТСЖ и тем более входить в состав правления ТСЖ и являться председателем правления, поскольку в соответствии с п. 14.3 Устава ТСЖ «Гаврилова – 38», правление товарищества избирается из числа членов товарищества – собственников жилых и нежилых помещений жилого дома.

В соответствии с п. 14.4 Устава ТСЖ, список всех кандидатов в правление предоставляется собственникам – членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления, тогда как к материалам дела приобщено заявление Суслонова А.А. от 31.10.2011 года о включении его кандидатуры в список для голосования в качестве члена правления ТСЖ, а само собрание проводилось 4,6,7,8 ноября 2011 года.

Таким образом, правление ТСЖ «Гаврилова – 38» незаконно приняло протокол № 4 от 10.11.2011 года в части избрания председателем правления Суслонова А.А., поскольку Суслонов А.А. членом товарищества не является и не может являться, т.к. за ним не зарегистрировано право собственности на жилое помещение в доме 38 по ул. Гаврилова г. Казани, фактически Суслонов А.А. не имеет к жилому дому 38 по ул. Гаврилова г. Казани никакого отношения, а выбор председателя ТСЖ и председателя правления ТСЖ строго отнесен к компетенции общего собрания собственников.

Необходимо отметить, что состав правления ТСЖ «Гаврилова – 38» фактически не менялся с момента создания ТСЖ с 2003 года, тогда как в соответствии с Уставом ТСЖ члены правления избираются на определенный срок, тогда как в судебном заседании установлено, что перевыборности членов правления с 2003 года в ТСЖ «Гаврилова – 38» не было, что подтвердили допрошенные в судебном заседании свидетели Ибрагимов А.Ф., Судаков А.В., Исмагилов Р.Р. – члены правления ТСЖ, которые суду показали, что не могут сказать, являются ли они членами ТСЖ, переизбирались ли на новый срок, как и не могут сказать в чьи полномочия входит выбор правления и председателя правления ТСЖ, ссылаясь на безразличие к данным вопросам.

При таких обстоятельствах, у суда не имеется оснований для отказа в исковых требованиях.

Учитывая изложенного и руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194, 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать недействительным решение № 4 от 10.11.2011 года собрания правления многоквартирного жилого дома 38 по ул. Гаврилова г. Казани об избрании председателя правления ТСЖ «Гаврилова – 38», принятое на основании решения общего собрания собственников ТСЖ «Гаврилова – 38» от 09.11.2011 года, оформленного протоколом от 09.11.2011 года общего собрания собственников ТСЖ «Гаврилова – 38» в результате заочного голосования.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ в апелляционном порядке через Ново-Савиновский районный суд города Казани в течение месяца.

Судья подпись

Копия верна. Судья



Секретарь:

Пропитано и пронумеровано

[Handwritten signature]