

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 октября 2016 г. Нижегородский районный суд г.Н.Новгорода в составе: председательствующего Лутошкиной И.В., при секретаре Михайловой Т.И., рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Н.Новгороде гражданское дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Информационно-Расчетный Центр» к Веретехиной Елене Валентиновне, Ерохиной Людмиле Борисовне, ТСН «Успешное» о признании факта отсутствия кворума, признании несоответствующим Жилищному Кодексу РФ протокола общего собрания собственников помещений, признании факта наличия нарушений процедуры проведения общего собрания собственников, признании решения общего собрания собственников не принятым, не действующим и недействительным, признании недействительным устава и записи о регистрации создания ТСН, признании факта управления домом полномочной управляющей организацией,

у с т а н о в и л:

Истец Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-Расчетный Центр» (ООО «ИРЦ») в обоснование своих исковых требований указали следующее.

ООО «ИРЦ» является собственником нежилого помещения П2 общей площадью 21,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д.193, корпус 7. Помещение П2 принадлежит Истцу на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 22.07.2015 г. за №52-52/124-52/012/700/2015-3135/1.

В июле-августе 2015 года решением общего собрания собственников данного МКД в качестве управляющей организации было избрано ООО «Управляющая Организация «СОКОЛЬНИКИ», был избран Совет МКД, решен ряд других важных вопросов (копия Протокола от 18.08.2015 г.).

ООО «ИРЦ» является постоянно действующим исполнительным органом данной управляющей организации, и осуществляет управленческие функции в ней посредством своего персонала - директора, главного бухгалтера, бухгалтера по расчету платежей за ЖКУ, менеджера по кадрам и прочие. В силу чего ООО «ИРЦ» уполномочено от имени ООО «Управляющая Организация «СОКОЛЬНИКИ» заключать с собственниками договор управления многоквартирным домом, что и было сделано.

27 августа 2015 года по инициативе Веретехиной Е.В. совместно с Ерохиной Л.Б. и Назаровой Н.Г. (собственником квартиры в соседнем доме) было размещено на подъездных дверях (за 7 дней до назначенного дня собрания) уведомление о проведении 03 сентября 2015 года общего собрания собственников данного дома, при этом сразу указывалось, что голосование будет проводиться в заочной форме с 04 сентября 2015 г. по 10 сентября 2015 г.

ООО «ИРЦ», как собственник помещения в данном доме, уведомления о данном собрании не получало, о его проведении узнало от других собственников, проживающих в доме. На очном собрании заявленный в уведомлении инициатор Веретехина Е.В. устно обозначила повестку дня, изложенную в уведомлении, а именно 5 вопросов со следующей формулировкой:

- 1) Утверждение председателя и членов счетной комиссии и наделение их полномочиями на подсчет голосов и подписание протокола внеочередного общего собрания.
- 2) Расторгнуть договор с управляющей компанией ООО «Управляющая организация «Сокольники».
- 3) Выбор способа управления многоквартирным домом в виде ТСЖ.
- 4) Выбрать председателя ТСЖ в лице Веретехиной Е.В. кв.115.
- 5) Утверждение места хранения протокола данного общего собрания собственников помещений и иных материалов собрания: г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д. 193 корп.7, кв.115.

Веретехина Е.В. озвучила намерение после создания ТСЖ передать непосредственное управление домом в руки стороннего управляющего, поскольку никто из собственников-инициаторов данного собрания не обладает достаточными знаниями для управления многоквартирным домом. При этом четко сформулированных претензий к действующей управляющей организации на собрании 03.09.2015 года так и не прозвучало, и от членов Совета дома поступило предложение к инициатору собрания провести конструктивные переговоры с представителями управляющей организации и приостановить дальнейшие действия по созданию ТСЖ.

На очном собрании было очевидно, что большинство присутствующих собственников не поддерживают инициаторов данного собрания.

При этом, обсуждалась кандидатура Веретехиной Е.В. в качестве председателя ТСЖ, других кандидатур выдвинуто не было, вопрос о выборе членов правления ТСЖ, а также вопрос об обсуждении и утверждении устава ТСЖ на повестке дня не стояли вообще, наименование «Успешное» ни разу не прозвучало.

Однако, как стало известно, Веретехина Е.В. и Ерохина Л.Б. сразу после указанного очного собрания начали «адресный обход» жителей дома на предмет подписания «Бюллетеней для голосования», в которых указывалось на дату и время окончания сбора бюллетеней: 16.00 ч. 10 сентября 2015 года. ООО «ИРЦ», как собственник помещения в данном доме, такого «Бюллетеня» не получало, о его существовании узнало от других собственников, проживающих в доме, копию такого бюллетеня удалось получить уже после 10 сентября, в силу чего ООО «ИРЦ» как собственник не получило возможности проголосовать на данном этапе общего собрания.

Указанный «Бюллетень» содержал повестку дня уже из 7 вопросов со следующей формулировкой:

- 1) Избрать Председателя и счетную комиссию в составе: Председатель счетной комиссии: Соколова Екатерина Юрьевна собственник кв.106. Члены счетной комиссии: Юрасов Сергей Валерьевич собственник кв.26, Вагулин Андрей Юрьевич собственник кв.56, и наделить ее членов полномочиями по подписанию Протокола общего собрания.
- 2) Избрать председателя собрания в лице Ерохиной Людмилы Борисовны собственник кв.4, секретаря собрания Соколову Екатерину Юрьевну собственника кв.106.
- 3) Расторгнуть договор с управляющей компанией «Сокольники».
- 4) Выбрать способ управления домом в виде ТСЖ.
- 5) Выбрать Председателя ТСЖ в лице Ерохиной Людмилы Борисовны собственник квартиры 4.
- 6) Выбрать членов правления ТСЖ в лице: Соколовой Екатерины Юрьевны собственника кв.106, Юрасова Сергея Валерьевича собственника кв.26, Вагулина Андрея Юрьевича собственника кв.56, Марычева Евгения Алексеевича собственника кв.67, Воинова Даниила Сергеевича собственника кв.133.

7) Утверждение места хранения протокола общего собрания по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д. 193 корп.7, пом. ?.

21 сентября 2015 года на подъездных дверях дома появилась «Выписка из протокола от 17.09.2015 г.». В «Выписке» указано, что «инициатор проведения общего собрания - собственник помещения № 4 и собственник помещения кв.№106», общая площадь помещений в многоквартирном доме указана 8641.2 кв.м., в то время как по данным технического паспорта она составляет 9537.6 кв.м. Результаты голосования собственников по вопросам повестки дня («число голосов «за», «против» и «воздержался») не указаны, из текста данной «Выписки» следует, что все решения приняты.

При этом, в частности:

- по вопросу 4 принято решение: «Выбрать способ управления многоквартирным домом по ул.Родионова д 193 корп.7 в виде Товарищества собственников недвижимости (ТСН);
- по вопросу 5 принято решение: «Выбрать председателем Товарищества собственников недвижимости (ТСН) Ерохину Людмилу Борисовну);
- по вопросу 6 принято решение: «Выбрать членов правления ТСН в лице Соколовой Е.Ю., Юрасова СВ., Вагулина А.Ю., Марычева Е.А., Воинова Д.С.);
- по вопросу 7 принято решение: «Определить место хранения протокола общего собрания собственников помещений и решений по вопросам, поставленным на голосование, и других документов, связанных с проведением общего собрания: н.Нижний Новгород, ул.Родионова, д. 193 корп.7 пом. ?».

Таким образом, во-первых, на каком-то этапе общего собрания произошла непонятная подмена инициаторов собрания, а также кандидатуры председателя ТСЖ (или ТСН?); во-вторых, не понятно - по каким именно вопросам повестки дня действительно голосовали собственники: за ТСЖ или ТСН, и какое количество голосов собственниками было собрано; в третьих: выходит, что общее собрание приняло решение по вопросам, не включенным в повестку дня - о членах правления ТСЖ и ТСН; также не ясно, где именно собственники решили хранить все материалы общего собрания. Это, в свою очередь, делает невозможным ознакомление ООО «ИРЦ», как собственника помещения в данном МКД, с протоколом общего собрания и «Бюллетенями для голосования».

Далее, из объявлений, подписанных Ерохиной Л.Б., и далее при получении сведений из ЕГРЮЛ (выписка из ЕГРЮЛ), стало известно, что 25.09.2015 года по адресу: Г.Н.Новгород, ул.Родионова, дом 193, корпус 7, кв.4 зарегистрировано Товарищество собственников недвижимости «Успешное», председателем которого является Ерохина Людмила Борисовна (собственник кв.4). При этом в качестве документов, представленных на государственную регистрацию, значатся: заявление о создании юр.лица от 18.09.2015 года, протокол об учреждении юр.лица от 17.09.2015 года, устав юр.лица без даты.

Очевидно, что собственники не утверждали устав данного ТСН, поскольку на повестку дня общего собрания данный вопрос вообще не ставился.

21 октября 2015 года за подписью Ерохиной Л.Б. появилось объявление на подъездных дверях об итогах голосования, с указанием на то, что 53,51% собственников «ЗА» создание Товарищества собственников недвижимости и о намерении ТСН после утверждения процедуры утверждения тарифов приступить к работе. Также появился новый «Бюллетень для голосования», из которого следует, что с ноября 2015 года ответчики намерены выставлять собственникам данного дома платежные документы на оплату.

Считают, что при проведении общего собрания, создании и последующей регистрации данного юридического лица (ТСН «Успешное») допущены грубые нарушения жилищного и гражданского законодательства.

По данным управляющей организации, общее количество голосов собственников помещений по корпусу 7 по состоянию на август 2015 года составляет 9546,00. Однако в вышеуказанной выписке из протокола о создании ТСН указано количество голосов 8641,2. Соответственно, обозначенный в последнем объявлении процент проголосовавших «ЗА» ТСН в реальности ниже 50%.

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 (ч.2 ст. 136 ЖК РФ), а не тремя членами «счетной комиссии».

В Уставе должно быть указано, что Товарищество собственников жилья создается в организационно-правовой форме - товарищество собственников недвижимости. Однако, как следует из Выписки из ЕГРЮЛ, зарегистрировано юридическое лицо с названием «Товарищество собственников недвижимости «Успешное» («ТСН «Успешное»).

Истец считает вопрос о принятии Устава основополагающим, т.к. Устав ТСЖ является документом, определяющим предмет, цели деятельности ТСЖ, права и обязанности членов ТСЖ, в нем должна быть отражена хозяйственная деятельность ТСЖ, включены вопросы управления ТСЖ, порядок реорганизации и ликвидации ТСЖ.

Однако протокол, «выписка» которые размещены на подъездных дверях, а равно Устав не предъявлялись на обозрение и для подписания всем собственникам жилых и нежилых помещений дома. По факту регистрации ТСН протокол и Устав Ответчики никому не показывают.

Истец, как собственник помещения в данном доме, имеет полное право на ознакомление со всеми документами, касающимися управления домом. Есть основания полагать, что подписи собственников как жилых так и нежилых помещений в доме были фальсифицированы. Однако выяснить это без ознакомления с документами не представляется возможным.

Кроме того, для собственников дома сложилась неблагоприятная ситуация, при которой остается неурегулированным вопрос о том, какая именно компания управляет данным домом, по каким счетам оплачивать жилищно-коммунальные услуги (может возникнуть ситуация двойных квитанций) и ряд других важных вопросов, связанных с управлением данным домом. Это создаст трудности для жителей дома, а также непосредственно приведет в дальнейшем к неуплате жилищно-коммунальных платежей, дестабилизации работы ресурсоснабжающих организаций, т.к. управляющей организацией заключены договоры на отпуск коммунальных ресурсов.

Считают протокол общего собрания от 17.09.2015 г., устав ТСН «Успешное» и регистрацию ТСН «Успешное» не соответствующей жилищному и гражданскому законодательству, нарушающим их права и ущемляющими их законные интересы

Просят:

Признать протокол общего собрания от 17.09.2015 года, Устав ТСН «Успешное», запись в ЕГРЮЛ о регистрации создания ТСН «Успешное» - недействительными.

Впоследствии истец изменил свои исковые требования в порядке ст.39 ГПК РФ. Просят:

Признать решение общего собрания собственников МКД, зафиксированное протоколом общего собрания от 17.09.2015г, устава и записи о регистрации создания ТСН «Успешное» недействительными.

Впоследствии истец изменил свои исковые требования в порядке ст.39 ГПК РФ. Просят:

1. Признать факт отсутствия кворума, необходимого для принятия общим собранием собственников, проводимым в период с 03.09.2015г по 10.09.2015 г, решения о создании товарищества собственников недвижимости в форме товарищества собственников жилья по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193, корп. 7.

2. Признать несоответствующим Жилищному кодексу РФ протокол общего собрания собственников от 17.09.2015г по признаку отсутствия на протоколе подписей собственников, проголосовавших за создание товарищества собственников недвижимости в форме товарищества собственников жилья по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193, корп. 7. и несоответствия указанных в протоколе данных о количестве голосов собственникам фактическому количеству голосов.

3. Признать факт наличия нарушений процедуры проведения общего собрания собственников в период с 03.09.2015г по 10.09.2015гг., установленной Жилищным кодексом РФ.

4. Признать решение общего собрания собственников по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193, корп. 7 по вопросу создания товарищества собственников недвижимости в форме товарищества собственников жилья не принятым и не действительным.

5. Признать факт управления домом в период с 01.09.2015г по настоящее время управляющей организацией ООО «УО «СОКОЛЬНИКИ», полномочной начислять собственникам плату за жилищно-коммунальные услуги.

Определением суда к участию в деле в качестве третьего лица привлечено ООО «УО «Сокольники».

Представитель истца (по доверенности) Балина С.Г. исковые требования истца с учетом изменений поддержала, поддержала ранее данные пояснения представителя истца в судебных заседаниях.

Представитель ответчиков ТСН «Успешное» (по доверенности) и Веретехиной Елены Валентиновны (допущенная ранее по устному ходатайству ответчика Веретехиной Е.В.) Фомичева Е.В. исковые требования не признала, поддержала письменные возражения и ранее данные устные пояснения. Суду пояснила, что до настоящего времени домом управляют ООО «УО «Сокольники», поскольку у ТСН отсутствуют денежные средства.

Представитель ООО «УО «Сокольники» (по доверенности) Ермолина М.М. считала исковые требования истца подлежащими удовлетворению, поддержала представленный отзыв, позицию истца.

Остальные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещались судом надлежащим образом заказной почтой с уведомлением.

Ответчик Ерохина Л.Б. передала телефонограмму о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Суд в порядке ст.167 ГПК РФ счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Суд приходит к следующему.

Судом установлено, что истец Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-Расчетный Центр» (ООО «ИРЦ») является собственником нежилого помещения П2 общей площадью 21,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д.193, корпус 7.(Свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2015 г. за №52-52/124-52/012/700/2015-3135/1).

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Согласно п. 3 ст. 161 ЖК РФ 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Решение собрания может приниматься посредством заочного голосования.

Статьями 45-48 ЖК РФ определен порядок проведения общих собраний в многоквартирных домах.

В соответствии со ст.45 ЖК РФ: Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, 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.

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 (очное, заочное или очно-заочное голосование); (п. 2 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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

1. 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, 4.2, 4.3 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 соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

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, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых было создано 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.

В соответствии со ст.47 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования

1. 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 (опросным путем) (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 (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Судом установлено, что ответчик Веретехина Е.В. являлась инициатором проведения общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г.Н.Новгород, ул.Родионова, д.193, корп.7.

27 августа 2015 года в многоквартирном доме № 193 копр.7 по ул.Родионова на информационных стендах в подъездах дома была размещена информация о проведении общего собрания собственников помещений МКД, уведомление о проведении 03 сентября 2015 года общего собрания собственников данного дома, было указано, что голосование будет проводиться в заочной форме с 04 сентября 2015 г. по 10 сентября 2015 г..

Согласно уведомлению повестка дня:

1) Утверждение председателя и членов счетной комиссии и наделение их полномочиями на подсчет голосов и подписание протокола внеочередного общего собрания.

2) Расторгнуть договор с управляющей компанией ООО «Управляющая организация «Сокольники».

3) Выбор способа управления многоквартирным домом в виде ТСЖ.

4) Выбрать председателя ТСЖ в лице Веретехиной Е.В. кв.115.

5) Утверждение места хранения протокола данного общего собрания собственников помещений и иных материалов собрания: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 193 корп. 7, кв. 115.

Истец указал, что ООО «ИРЦ», как собственник помещения в данном доме, уведомления о данном собрании не получало, о его проведении узнало от других собственников, проживающих в доме. На очном собрании заявленный в уведомлении инициатор Веретехина Е.В. устно обозначила повестку дня, изложенную в уведомлении, а именно вышеуказанные 5 вопросов, а впоследствии, Веретехина Е.В. и Ерохина Л.Б. сразу после указанного очного собрания начали «адресный обход» жителей дома на предмет подписания «Бюллетеней для голосования», в которых указывалось на дату и время окончания сбора бюллетеней: 16.00 ч. 10 сентября 2015 года.

Истец указал, что ООО «ИРЦ», как собственник помещения в данном доме, такого «Бюллетеня» не получало, о его существовании узнало от других собственников, проживающих в доме, копию такого бюллетеня удалось получить уже после 10 сентября, в силу чего ООО «ИРЦ» как собственник не получило возможности проголосовать на данном этапе общего собрания.

Указанный «Бюллетень» содержал повестку дня уже из 7 вопросов со следующей формулировкой:

1) Избрать Председателя и счетную комиссию в составе: Председатель счетной комиссии: Соколова Екатерина Юрьевна собственник кв.106. Члены счетной комиссии: Юрасов Сергей Валерьевич собственник кв.26, Вагулин Андрей Юрьевич собственник кв.56, и наделить ее членов полномочиями по подписанию Протокола общего собрания.

2) Избрать председателя собрания в лице Ерохиной Людмилы Борисовны собственник кв.4, секретаря собрания Соколову Екатерину Юрьевну собственника кв.106.

3) Расторгнуть договор с управляющей компанией «Сокольники».

4) Выбрать способ управления домом в виде ТСЖ.

5) Выбрать Председателя ТСЖ в лице Ерохиной Людмилы Борисовны собственник квартиры 4.

6) Выбрать членов правления ТСЖ в лице: Соколовой Екатерины Юрьевны собственника кв.106, Юрасова Сергея Валерьевича собственника кв.26, Вагулина Андрея Юрьевича собственника кв.56, Марычева Евгения Алексеевича собственника кв.67, Воинова Даниила Сергеевича собственника кв.133.

7) Утверждение места хранения протокола общего собрания по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 193 корп. 7, пом. .

Свидетель Фомин С.А. показал суду, что бюллетень, который заполнен от его имени, он не заполнял, в бюллетени подпись не его.

Свидетель Тупикина Р.Д. показала суду, что к ней приходила Веретехина, агитировала за создание ТСЖ, давления не оказывала. Она, Тупикина, попросила Устав ТСЖ, ей обещали Устав предоставить. Вопрос о создании ТСЖ «Успешно» не ставился, был вопрос о создании ТСЖ без наименования. Протокол собрания собственников она не видела, он на обозрение не вывешивался, Она, Тупикина, голосовала, заполняла бюллетень, голосовала за выбор способа управления - ТСЖ. По всем вопросам она голосовала «за». На очном собрании она не присутствовала.

Свидетель Никитина А.Н. показала суду, что бюллетень она получила, но его не заполнила, он у нее остался на руках. Уведомления о проведении собрания она не видела, стенд сняли вместе с каркасом. Она присутствовала на очном собрании. На двери подъезда она видела уведомление о проведении очного собрания 03.09.2015 г..

Свидетель Гришанович Н.В. показала суду, что была агитация за создание ТСЖ, было объявление на входной двери дома. Она получила бюллетень для голосования, проголосовала за Сокольника, т.е. против ТСЖ. Им приходят счета на оплату от двух организаций, жильцы не знают, какие счета оплачивать.

Свидетель Черненко Е.Н. показала суду, что было уведомление о проведении очного собрания собственников 03.09.2015 г., они собрались на улице, потом было решение о проведении заочного голосования. Бюллетень она не видела, ей его не вручали. Она категорически против ТСЖ. Обслуживание дома осуществляют Сокольники.

В уведомление о проведении 03 сентября 2015 года общего собрания собственников данного дома, было указано, что голосование будет проводиться в заочной форме с 04 сентября 2015 г. по 10 сентября 2015 г..

При указанных обстоятельствах, суд считает, что истец ненадлежащим образом были уведомлены о проведении общего собрания в соответствии с ч.4 ст.45 ЖК РФ, в соответствии с которой собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

Установлено, что представитель истца не принимали участие в голосовании, бюллетень для голосования представителю истца вручен не был, то представитель истца не имели реальную возможность принять участие в голосовании, следовательно, судом установлено нарушение порядка уведомления.

Истец, указывая, что в повестку дня заочной стадии собрания были включены вопросы, не стоявшие на повестке дня очного собрания, в нарушение ст.56 ГПК РФ не представила доказательств в обоснование своих доводов.

В соответствии со ст.135 ЖК РФ:

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

В соответствии со ст. 136 ЖК РФ:

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

1.1. 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.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

5. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Истец указывает, что при голосовании не было кворума, решение было принято менее чем 50% голосов.

Согласно п. 1 ст. 48 ЖК РФ - Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

Доказательств того, что в представленных бюллетенях подписи не принадлежат лицам, от имени которых они совершены, истцом не представлено, другими собственниками помещений решение общего собрания собственников МКД, зафиксированное протоколом общего собрания от 17.09.2015 г., не оспаривается.

Согласно копии технического паспорта на многоквартирный жилой дом № 193 корп.7 по ул.Родионова, общая площадь жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, составляет 9795,3 кв.м.

Установлено, что за создание ТСН «Успешное» проголосовали собственники, обладающие 4246,81 кв.м, что составляет 43,35 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. (4246,81 кв.м. x 100%/9795,3 кв.м).

Установлено, что ГЖИ по Нижегородской области проводилась проверка, для проведения проверки председателем ТСН были представлены подлинники бюллетеней для голосования собственников МКД. (Акт проверки № 515-04-571-2016 от 23.03.2016 г.).

Суду по запросу были представлены копии указанных бюллетеней.

Согласно представленным бюллетеням, количество проголосовавших составляло 43,35 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Представителем ответчиков Фомичевой Е.В. суду в процессе рассмотрения дела неоднократно представлялись дополнительные бюллетени для голосования. Так, дополнительно были представлены бюллетени по квартирам № 24, 42, 65, 66, 77, 78, 86, 90, 91, 123, 134, 153.

Суд не принимает данные бюллетени как доказательств наличия необходимого кворума для голосования, поскольку считает, что при определении кворума необходимо руководствоваться только бюллетенями, которые были представлены председателем ТСН в ГЖИ по Нижегородской области при проведении проверки. доводы представителя ответчиков в том, что ответчики вправе представлять доказательства в течение всего времени рассмотрения дела судом, суд оставляет без внимания, поскольку при наличии указанных дополнительных бюллетеней, представитель ТСН вправе был данные бюллетени представить на проверку в ГЖИ по НО. Таким образом, суд считает, что представленные дополнительно в процессе рассмотрения дела судом бюллетени для голосования не должны учитываться при подсчете кворума для голосования.

Таким образом, общее число голосов, проголосовавших составляет менее 50% голосов собственников.

При указанных обстоятельствах, исковые требования истца о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №193, корп.7 по ул.Родионова г.Н.Новгорода, оформленное протоколом общего собрания от 17.09.2015 г., являются обоснованными и подлежащими удовлетворению, поскольку данные решения были приняты при отсутствии кворума.

Суд считает необоснованными доводы истца в той части, что основанием для отмены постановленного решения общего собрания собственников является нарушение ч. 1.1. ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно, то обстоятельство, что протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, не подписан всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений, а подписан только тремя членами счетной комиссии, поскольку собрание было проведено в заочной форме, собственниками заполнены бюллетени для голосования, в которых имеются их подписи, бюллетени содержат волеизъявление собственников и являются неотъемлемой частью протокола.

Таким образом, исковые требования истца о признании несоответствующим Жилищному кодексу РФ протокола общего собрания собственников от 17.09.2015г по признаку отсутствия на протоколе подписей собственников, проголосовавших за создание товарищества собственников недвижимости в форме товарищества собственников жилья по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193, корп. 7. и несоответствия указанных в протоколе данных о количестве голосов собственников фактическому количеству голосов, удовлетворению не подлежат.

Установлено, что регистрирующим органом было принято решение о государственной регистрации юридического лица ТСН «Успешное».

В соответствии с п.4 ст. 9 №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» - Регистрирующий орган не проверяет на предмет соответствия федеральным законам или иным нормативным правовым актам Российской Федерации форму представленных документов (за исключением заявления о

государственной регистрации) и содержащиеся в представленных документах сведения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Проверка достоверности сведений, включаемых или включенных в единый государственный реестр юридических лиц, проводится регистрирующим органом в случае возникновения обоснованных сомнений в их достоверности, в том числе в случае поступления возражений заинтересованных лиц относительно предстоящей государственной регистрации изменений устава юридического лица или предстоящего включения сведений в единый государственный реестр юридических лиц.

Поскольку все необходимые для регистрации юридического лица документы были представлены, законных оснований для отказа в государственной регистрации ТСН «Успешное» не имелось, в связи с чем, регистрирующий орган принял решение о государственной регистрации вышеуказанного юридического лица.

Исковые требования истца о признании недействительными Устава и записи о регистрации создания ТСН «Успешное», признании факта отсутствия кворума, необходимого для принятия общим собранием собственников, проводимым в период с 03.09.2015г по 10.09.2015 г. решения о создании товарищества собственников недвижимости в форме товарищества собственников жилья по адресу: г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193, корп. 7, признании факта наличия нарушений процедуры проведения общего собрания собственников в период с 03.09.2015г по 10.09.2015 г., установленной Жилищным кодексом РФ, признании решения не принятым, удовлетворению не подлежат, поскольку заявлены излишне, судом удовлетворены иски о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №193, корп.7 по ул.Родионова г.Н.Новгорода, оформленное протоколом общего собрания от 17.09.2015 г..

Также не подлежат удовлетворению иски о признании факта управления домом в период с 01.09.2015 г. по настоящее время управляющей организацией ООО «УО «СОКОЛЬНИКИ», поскольку данное обстоятельство не оспаривалось в судебном заседании лицами, участвующими в деле, т.е. отсутствует спор о праве в данной части, нарушение прав истца в данной части не установлено.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Решил:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «Информационно-Расчетный Центр» удовлетворить частично.

Признать недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №193, корп.7 по ул.Родионова г.Н.Новгорода, оформленное протоколом общего собрания собственников от 17.09.2015 г..

В остальной части исковых требований Обществу с ограниченной ответственностью «Информационно-Расчетный Центр» отказать.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в течение 1 (одного) месяца..

Судья
Копия верна
Судья (подпись)



И.В.Лутошкина

Нижегородский районный суд
г. Лысково Нижегородской области
протокол заседания
судьи в отпуске
Судья подпись

