

Копия

Дело № 2-802/2017

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

10 июля 2017 года

г. Челябинск

Металлургический районный суд г. Челябинска в составе:
председательствующего судьи Саранчук Е.Ю.,
при секретаре Подкорытовой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Ермолиной Людмилы Гавриловны к Ангольд Елене Васильевне,
товариществу собственников недвижимости «Березка» о признании
недействительными решений общего собрания членов товарищества
собственников жилья «Березка», оформленных протоколом № 2/16 от 05
декабря 2016 года, проводимого в форме заочного голосования,

У С Т А Н О В И Л:

Ермолина Л.Г. обратилась в суд с иском к Ангольд Е.В. о признании
недействительными решений, принятых на общем собрании членов
товарищества собственников жилья «Березка», оформленных протоколом №
2/16 от 05 декабря 2016 года, проводимого в форме заочного голосования.

В обоснование заявленных исковых требований с учетом уточнений (т.
2 л.д. 196) указала, что 26 ноября 2016 года было проведено общее собрание
членов ТСЖ «Березка» с участием собственников помещений домов № 2, 2А,
2Б по ул. Румянцева в г. Челябинске в форме заочного голосования, полагает,
принятые на общем собрании членов ТСЖ незаконными, принятыми с
нарушением процедуры проведения общего собрания. Полагает, что на
общем собрании членов приняли участие менее 50 % собственников
помещений многоквартирного жилого дома - членов ТСЖ, соответственно
кворум отсутствовал и собрание неправомочно. Собственники о проведении
собрания не уведомлялись, проведенному собранию в форме заочного
голосования не предшествовало проведение собрания в очной форме, что, по
мнению истца, нарушает требования пункта 1 статьи 47 Жилищного кодекса
РФ. Инициатором собрания не доведены до сведения собственников
помещений многоквартирного жилого дома принятые на общем собрании
членов ТСЖ решения, а принятые решения не соответствуют требованиям
Жилищного кодекса РФ и Уставу товарищества.

Протокольным определением от 22 мая 2017 года (т. 6 л.д. 52-53) судом
с согласия стороны истца к участию в деле в качестве соответчика
привлечено Товарищество собственников недвижимости «Березка» (далее
ТСН «Березка»).

Истец Ермолина Л.Г. в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дело без ее участия (т. 9 л.д. 213, 215).

Представитель истца Ермолиной Л.Г., действующий по доверенности Обернихин В.В. (т. 1 л.д. 22), поддержал заявленные иски по основаниям, изложенным в исковом заявлении, представил письменные пояснения и контррасчет об отсутствии кворума собрания (т. 5 л.д. 224-228, т. 9 л.д. 217-220, 221-232). Дополнительно пояснил, что принятые общим собранием решения не соответствуют законодательству. Так, выбранные в качестве членов правления ТСЖ «Березка» Зорина О.Н. и Брюхов А.Н. не могли быть избраны таковыми, ввиду того, что Зорина О.Н. не является собственником квартиры № 70 дома № 2-Б по ул. Румянцева, Брюхов А.Н. не является собственником квартиры № 131 дома № 2-А по ул. Румянцева г. Челябинска. Не собственники не могут являться членами ТСЖ и быть избраны в члены его Правления. Кроме того, указал, что проведение оспариваемого собрания по инициативе председателя Правления ТСЖ «Березка» Ангольд Е.В. не соответствует п. 3 раздела 8 Устава ТСЖ «Березка», поскольку она, как член товарищества, не обладает 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе. При этом полагал, что п. 8 повестки собрания и результатов голосования не раскрывает полностью какие изменения в Устав ТСЖ «Березка» предполагалось внести, а решения относительно пропускного режима для въезда на придомовую территорию и утверждение Правил парковки на придомовой территории домов № 2, 2-А, 2-Б, 2-В по ул. Румянцева в г. Челябинска не относятся к компетенции общего собрания членов ТСЖ, поскольку границы указанного земельного участка не определены, данный вопрос является компетенцией общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

Ответчик Ангольд Е.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, доверила представлять свои интересы представителю по доверенности (т. 9 л.д. 214).

Представитель ответчиков Ангольд Е.В., ТСН «Березка», действующий на основании доверенностей Ушков Э.С. (т. 2 л.д. 192, 193), иски не признал, представил письменные отзывы на исковые заявления и его уточнение (т. 5 л.д. 198-200, т. 10 л.д. 6-9), пояснив, что общее собрание членов ТСЖ «Березка» не являлось внеочередным, поэтому проведено без нарушений, уведомления о проведении собрания в форме заочного голосования заблаговременно развешивались на информационных стендах первых этажей подъездов, при этом обязательное проведение собрания в очной форме до возможности проведения его в заочной форме законом не предусмотрено, а членами ТСЖ в 2014 году было принято решение о порядке проведения голосований по всем вопросам деятельности ТСЖ в заочной форме.

2

Суд, выслушав представителей сторон, опросив свидетелей, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1, 2, 3 ст. 143 Жилищного кодекса РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

В силу ст. 144 Жилищного кодекса РФ органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Часть 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации содержит перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

На порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья распространяются положения статей 45-48 настоящего Кодекса, если иное не установлено настоящим разделом (ч. 1.1 ст. 146 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии со ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 146 Жилищного кодекса РФ полномочия 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.

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

Согласно ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

При этом в силу ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Как следует из материалов дела, 26 ноября 2016 года в многоквартирных домах № 2, 2-А, 2-Б по ул. Румянцева в г. Челябинске было проведено общее отчетно-перевыборное собрание членов товарищества собственников жилья «Березка», по результатам которого приняты решения, в том числе об утверждении отчета о проделанной работе Правления ТСЖ «Березка» за 2016 год; выбраны члены правления ТСЖ «Березка» на новый срок в составе 7 человек; выбраны члены ревизионной комиссии на новый срок в составе 3 человек; приняты в ТСЖ «Березка» собственники помещений по адресу: ул. Румянцева, 2-В; внесены изменения в Устав ТСЖ «Березка»; утверждены Правила парковки на придомовую территорию домов с усовершенствованием пропускного режима при помощи введения автоматической системы идентификации транспорта и управление шлагбаумами (воротами).

Решения оформлены протоколом № 2/16 о проведении общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ «Березка», проводимого в форме заочного голосования от 05 декабря 2016 года (т. 1 л.д. 53-56).

Собрание проведено по инициативе собственника квартиры № 83 дома № 2-А по ул. Румянцева г. Челябинска, председателя Правления ТСЖ «Березка» Ангольд Е.В., являющейся ответчиком по настоящему делу.

Ермолина Л.Г. является собственником квартиры № 52 в доме № 2 по ул. Румянцева и членом ТСЖ «Березка» (т. 1 л.д. 15-18, 19, 20-21, т. 6 л.д. 321) оспаривает принятые решения по мотивам отсутствия кворума пр

проведении общего собрания, а также наличия нарушений порядка созыва и проведения собрания.

Согласно ч. 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, в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Федеральным законом от 7 мая 2013 года № 100-ФЗ в действие введена глава 9.1 Гражданского кодекса РФ, регулирующая порядок оспаривания решений общих собраний, положений которой применяются к решениям собраний, принятых начиная с 1 сентября 2013 года, в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно п. 1 ст. 181.3 Гражданского кодекса РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания (пп. 1 п. 1 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ).

В случаях, если решение принято по вопросу, не включенному в повестку дня, или принято при отсутствии необходимого кворума решение собрания признается ничтожным, если иное не предусмотрено законом (п. 1, 2 ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ).

Согласно протоколу общего собрания членов от 05 декабря 2016 года, всего участие в голосовании приняли члены ТСЖ «Березка», обладающие общей площадью квартир 11 920,46 кв.м, что составляет 77,2 % голосов от общего числа голосов членов ТСЖ «Березка», которая равна 15 440,58 кв.м (т. 1 л.д. 53).

Как следует из пояснений ответчиков и материалов дела, инициатором созыва уведомления о проведении заочного общего собрания членов товарищества решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования были размещены на информационных стендах на первых этажах подъездов многоквартирных жилых домов № 2, 2-А, 2-Б по ул. Румянцева в г. Челябинске и у входных дверей в подъезды. В уведомлении о проведении общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ «Березка» указаны

сведения о лице, по инициативе которого проводится общее собрание, форма (заочное голосование), место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания (т. 1 л.д. 46, 47, 57, т. 6 л.д. 1-18).

Изложенные выше обстоятельства также подтверждаются показаниями допрошенных в судебном заседании свидетелей Семиренко Е.В., Борисовой Н.И., не доверять которым у суда нет оснований, поскольку они проживают в указанных домах, принимали участие в заочном голосовании общего собрания 26 ноября 2016 года, показания их последовательны, непротиворечивы, согласуются между собой и с пояснениями стороны ответчиков.

Суд также не может согласиться с доводами истца относительно не соблюдения процедуры созыва собрания, предусмотренной п. 3 раздела 8 Устава ТСЖ «Березка», ввиду отсутствия у инициатора собрания Ангольд Е.В. как члена товарищества 10 и более процентов голосов от общего числа голосов в товариществе.

Так, согласно Уставу ТСЖ «Березка» в редакции 2005 года, действовавшей на день проведения оспариваемого собрания, годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии (п. 3 раздел 8 Устава) (т. 6 л.д. 19-27).

Как следует из протокола № 2/16 от 05 декабря 2016 года собрание, проводимое 26 ноября 2016 года в форме заочного голосования, внеочередным не являлось. Данное собрание проходило как общее отчетно-перевыборное, при этом инициатор собрания Ангольд Е.В. является председателем Правления ТСЖ (т. 1 л.д. 53, 61), что не противоречит Уставу ТСЖ «Березка» и ст. 45-48, 146 Жилищного кодекса РФ.

Согласно данным, содержащимся в технических паспортах на дома общая площадь жилых помещений дома № 2 по ул. Румянцева г. Челябинск составляет 6 739,1 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 0,0 кв.м (т. 1 л.д. 72-99); общая площадь жилых помещений дома № 2А по ул. Румянцев г. Челябинска составляет 9 495,7 кв.м, общая площадь нежилых помещений 0 кв.м (т. 2 л.д. 132-166); общая площадь жилых помещений дома № 2Б по ул. Румянцева г. Челябинска составляет 4 024,8 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 0 кв.м (т. 2 л.д. 108-132), итого общая площадь жилых помещений трех домов составляет 20 259,6 кв.м.

По результатам голосования собрание признано состоявшимся, поскольку по подсчетам инициаторов собрания в нем приняло участие 77, голосов членов ТСЖ «Березка», обладающих 11920, 46 кв.м общей площа

Из представленных ответчиками документов следует, что подсчет произведен исходя из следующего: в доме 2 по ул. Румянцева г. Челябинска

и г
192
его
года
этом
членс
принят
в под
предста
заявлени
л.д. 12) б
истцом в
установит
голосовани

4

119 квартир общей площадью 6 739,1 кв.м (т. 1 л.д. 72-99), членами ТСЖ «Березка» являются 108 человек (т. 1 л.д. 48-49), обладающих общей площадью жилых помещений 5460,4 кв.м, что составляет 81,02 % от общей площади жилых помещений в доме (5460,4 x 100 : 6 739,1). На собрании присутствовали члены товарищества в количестве 92 человека (т. 1 л.д. 58), обладающие 4410,3 кв.м, что составляет 80,8 % от общей площади жилых помещений членов товарищества (4410,3 x 100 : 5460,4); в доме 2А по ул. Румянцева г. Челябинска 158 квартир общей площадью 9 495,7 кв.м. (т. 2 л.д. 132-166), членами ТСЖ «Березка» являются 137 человек (т. 1 л.д. 50-51), обладающих общей площадью жилых помещений 7 808,88 кв.м, что составляет 82,24 % от общей площади жилых помещений в доме (7 808,88 x 100 : 9 495,7). На собрании присутствовали члены товарищества в количестве 107 человек (т. 1 л.д. 59-60), обладающие 5779,46 кв.м, что составляет 74,01 % от общей площади жилых помещений членов товарищества (5779,46 x 100 : 7 808,88); в доме 2Б по ул. Румянцева г. Челябинска 79 квартир общей площадью 4 024,8 кв.м. (т. 2 л.д. 108-132), членами ТСЖ «Березка» являются 62 человека (т.1 л.д. 52), обладающих общей площадью жилых помещений в доме (2 171,3 x 100 : 4 024,8). Участие в заочном голосовании приняли члены товарищества в количестве 41 человек, обладающие 1730,7 кв.м, что составляет 79,7 % от общей площади жилых помещений членов товарищества (1730,7 x 100 : 2 171,3)

Однако, с указанным расчетом суд не может согласиться, по следующим основаниям.

Так, из подсчета количества членов ТСЖ «Березка» и голосов подлежит исключению бюллетень проголосовавшего Воронина М.М. (т. 1 л.д. 167) квартиры № 44 дома № 2 по ул. Румянцева, поскольку на день голосования он не являлся собственником указанной квартиры и членом ТСЖ «Березка» (т. 3 л.д. 137).

Также подлежит исключению из подсчета общей площади членов ТСЖ и голосов бюллетень Дронь С.А. (кв. 81 дома № 2 по ул. Румянцева) (т. 1 л.д. 192), поскольку на день голосования он не являлся членом ТСЖ «Березка», его заявление о принятии в члены ТСЖ «Березка» датировано 26.12.2016 года (т. 5 л.д. 94об.), то есть после проведения собрания 26.11.2016 года. При этом суд полагает невозможным принять в качестве доказательств наличия членства Дронь С.А. до проведения собрания 26.11.2016 его заявление о принятии в члены ТСЖ от 26.12.2015, поскольку изначально по запросу суда в подтверждение наличия членства голосовавших лиц ответчиком было представлено заявление Дронь от 26.12.2016 года (т. 5 л.д. 94 об.), а заявление Дронь С.А. от 26.12.2015 года о принятии его в члены ТСЖ (т. 10 л.д. 12) было представлено стороной ответчика только после указания на это истцом в своем контррасчете. Иных доказательств, позволяющих достоверно установить, что указанный собственник являлся членом ТСЖ на день голосования не представлено.

Также подлежит исключению из подсчета голосов квартира № 116 дома № 2 по ул. Румянцева обоих собственников Оболенского А.В., Оболенской С.В. ввиду их голосования 29.11.2016 года, то есть после проведения оспариваемого собрания членов ТСЖ (т. 1 л.д. 173, 174), а также площадь данной квартиры в общей площади членов ТСЖ составляет 31,9 кв.м, ввиду того, что Оболенским А.В., С.В. как членам ТСЖ принадлежит по $\frac{1}{4}$ доли каждому в указанной квартире общей площадью 62,8 кв.м (т. 4 л.д. 169-172).

При подсчете общей площади членов ТСЖ «Березка» неверно исчислена площадь члена Антроповой А.А. (73,1 кв.м) (т. 1 л.д. 48) собственника кв. 42 дома № 2 по ул. Румянцева, при этом согласно выписке из ЕГРН Росреестра по Челябинской области доля Антроповой А.А. составляет $\frac{3}{4}$, что соответствует 54,83 кв.м ($73,1 : \frac{3}{4}$) (т. 3 л.д. 127-131), а также собственника кв. 75 дома № 2 по ул. Румянцева – Немчинова О.В. (109,2 кв.м) (т. 1 л.д. 48 об.), которая составляет 108,9 кв.м (т. 4 л.д. 5).

Также подлежит исключению из подсчета голосов квартира № 5 дома № 2 по ул. Румянцева собственника Кадышева Е.В. (64,1 кв.м), квартиры № 6 дома № 2 по ул. Румянцева – Коноваловой Ф.А. (40,8 кв.м), квартиры № 12 дома № 2 по ул. Румянцева – Антипова Ю.В. Антиповой А.С. (56,3 кв.м), квартиры № 29 дома № 2 по ул. Румянцева – Садовой И.В., Садовому В.С. (109 кв.м), квартиры № 37 дома № 2 по ул. Румянцева – Давыдова Д.А. (63,9 кв.м), квартиры № 42 дома № 2 по ул. Румянцева – Антроповой А.А. ($\frac{3}{4}$ доли 54,83 кв.м), квартиры № 64 дома № 2 по ул. Румянцева – Хайбуллина Н.А. (83,2 кв.м), ввиду наличия не указанных самим лицом, заполнившим бюллетень голосования, исправлений в указании даты голосования (т. 1 л.д. 109, 128, 132, 133, 163, 170), что не позволяет ее установить с достоверностью.

Также суд соглашается с доводами истца об исключении из подсчета голосов Бубновой Ю.П. (кв. 1 дома № 2 по ул. Румянцева) (63,9 кв.м), не смотря на наличие бюллетеня, ввиду того, что ответчиком данный бюллетень при подсчете голосов не учитывался (т. 4 л.д. 201).

Ответчиком неверно произведен подсчет площади, принадлежащей членам ТСЖ кв. № 4 дома № 2А по ул. Румянцева (т. 1 л.д. 50), поскольку согласно представленным в материалы дела сведениям членом ТСЖ является Садыкова Д.А., которой согласно ее доли в праве собственности в указанную квартиру принадлежит 37,93 кв.м ($56,9 : \frac{2}{3}$) (т. 4 л.д. 206 об., т. 1 л.д. 87-92), а также члену ТСЖ Шалыгиной Ю.П. (кв. 37 дома 2А по ул. Румянцева) в $\frac{1}{3}$ доли принадлежит 21,3 кв.м от общей площади квартиры 63,9 кв.м (т.6 л.д. 207-209).

Из подсчета общей площади членов ТСЖ и голосов подлежит исключению бюллетень Вайнбергер А.А. (кв. 19 дома № 2А по ул. Румянцева) (т. 2 л.д. 81), поскольку на день голосования он не являлся членом ТСЖ «Березка», его заявление о принятии в члены ТСЖ «Березка»

м
п
ма
за
Е.Д
Хвас
поск
ТСЖ
кварт
Доказа
право н
О
кв. 3, 27,

5

датировано 30.11.2016 года (т. 4 л.д. 214 об.), то есть после проведения оспариваемого собрания 26.11.2016 года.

Также подлежит исключению из подсчета голосов квартира № 24 дома № 2А по ул. Румянцева обоих собственников Волковой О.А. (28,4 кв.м), Гусева О.В. (28,4 кв.м), квартиры № 28 дома № 2А по ул. Румянцева – Бондырева В.М. (28,35 кв.м), квартиры № 31 дома № 2А по ул. Румянцева – Волковой Т.В. (20,25 кв.м), квартиры № 40 дома № 2А по ул. Румянцева – Закировой Б.Г. (56,3 кв.м), квартиры № 95 дома № 2А по ул. Румянцева – Айсина Е.В. (74,7 кв.м), ввиду наличия не указанных самим лицом, заполнившим бюллетень голосования, исправлений в указании даты голосования (т. 2 л.д. 31, 66, 71, 73, 76, 77), что не позволяет ее установить с достоверностью.

Кроме того, подлежит исключению из подсчета голосов квартиры № 71 дома № 2А по ул. Румянцева Струнина С.М., квартиры № 72 – Фаретова С.Р., квартиры № 91 – Матанской О.Ю., Матанской Д.А., Матанского А.В., квартиры № 142 – Заславской Н.А., ввиду их голосования 29.11.2016 и 30.11.2016 года после проведения оспариваемого собрания членов ТСЖ (т. 1 л.д. 248, т. 2 л.д. 33, 34, 35, 45, 47).

Также подлежит исключению из подсчета голосов бюллетень Кокшаровой Н.В. (2/3 доли - кв. 74 дома № 2А по ул. Румянцева) (т. 2 л.д. 43), поскольку на день голосования она не являлась собственником и членом ТСЖ «Березка». Согласно выписки из ЕГРН собственниками указанной квартиры являются Кокшарова Е.Д., 2009 г.р. (1/3 доля) и Михеева Т.Э. (2/3 доли) (т. 7 л.д. 71-73). Доказательств того, что указанное в решении собственников лицо имело право на голосование от имени собственника 2/3 доли Михеевой Т.Э. не представлено. При этом суд полагает возможным учесть в подсчете голосов решение Кокшаровой Н.В., действующей за своего несовершеннолетнего ребенка Кокшарову Е.Д. (1/3 доля), от 26.11.2016 года (т. 10 л.д. 24), поскольку в подсчете голосов в указанной доли квадратных метров принадлежащей несовершеннолетней данный бюллетень учтен, что подтверждает его наличие на день голосования (т. 4 л.д. 199), а также материалы дела содержат сведения о том, что Кокшарова Н.В. является законным представителем несовершеннолетнего собственника Кокшаровой Е.Д., и принятии последней в члены ТСЖ (т. 4 л.д. 228, т. 10 л.д. 25 об.).

Также подлежит исключению из подсчета голосов бюллетень Хвастуновой А.Н. (кв. 143 дома № 2А по ул. Румянцева) (т. 1 л.д. 247), поскольку на день голосования она не являлась собственником и членом ТСЖ «Березка». Согласно выписки из ЕГРН собственником указанной квартиры с 22.10.2014 года является Хвастунов А.В. (т. 9 л.д. 241). Доказательств того, что указанное в решении собственников лицо имело право на голосование от имени собственника не представлено.

Ответчиком неверно исчислены площади собственников членов ТСЖ кв. 3, 27, 53, 59, 66 дома № 2Б по ул. Румянцева, тогда как указанным членам

ТСЖ принадлежат доли в данных квартирах, что подтверждается выписками из ЕГРН Росреестра (т. 8 л.д. 42-45, 134-137, т. 9 л.д. 103-106, 181-185, 201-203).

Таким образом, голоса указанных выше собственников членов ТСЖ учтены необоснованно, а общая площадь членов ТСЖ «Березка» исчислена ответчиками не верно.

Доводы истца о допущенных нарушениях при составлении бюллетеней в части исключения голосов с указанием дат голосования до проведения собрания (26.11.2016 года), суд находит не обоснованными. Данные доводы не могут служить основанием для их исключения при подсчете голосов. Так, из материалов дела следует, что о проведении заочного собрания собственники многоквартирного дома и члены ТСЖ «Березка» были уведомлены заблаговременно из информации, размещенной ТСЖ на стендах (досках объявлений), а также путем получения бюллетеней для голосования. Поэтому указание в бюллетенях голосования даты (24.11.2016, 23.11.2016 и т.п.) ранее даты проведения голосования (26.11.2016 года), но в установленный законом десятидневный период для уведомления о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья, не противоречит закону, ввиду того, что собственники многоквартирного дома и члены ТСЖ «Березка» заполняли данные бюллетени после их уведомления (16.11.2016) о дате проведения общего собрания.

Доводы истца относительно исключения из подсчета голосов квартир № 33, 34 дома № 2 по ул. Румянцева, № 97 дома 2 по ул. Румянцева, площадью 40,4 кв.м, кв. № 30 дома 2А по ул. Румянцева, кв. 47 дома № 2А по ул. Румянцева, кв. 73 дома № 2А по ул. Румянцева, кв. 89 дома № 2А по ул. Румянцева, кв. 108, дома № 2А по ул. Румянцева, кв. 135 дома № 2А по ул. Румянцева, кв. 76 дома № 2Б по ул. Румянцева, а также относительно площади членов ТСЖ (кв. 117 дома № 2), опровергаются материалами дела: доверенностью собственника квартиры по ул. Румянцева, 2-97, Аксёнова О.В., на право Аксеновой Н.Н. принимать участие в голосовании от имени собственника, выписками ЕГРН Росреестра, бюллетенями голосования (т. 2 л.д. 47, 61, 73, т. 5 л.д. 130, 131, 179, т. 7 л.д. 67, 155-158, т. 8 л.д. 167, т. 10 л.д. 14, 15).

Кроме того, суд не принимает доводы представителя ответчиков о том, что должен быть учтен голос квартиры № 3, дома № 2А по ул. Румянцева, площадью 40,3 кв.м, собственником которой является Рогожина Н.К. (т. 10 л.д. 28), поскольку непосредственно при проведении общего собрания решение указанного собственника в подсчете голосов учтено не было (т. 1 л.д. 59). Решения указанного собственника было представлено представителем ответчиков только в ходе судебных заседаний после предоставления стороной истца контрарасчета. Доказательств того, что указанный собственник принимал участие при проведении общего собрания в указанный в решении период не представлено.

ес
м
по
пр
соб
кво
в м
пров
указа

6

Проверяя наличие кворума при проведении оспариваемого собрания членов ТСЖ, суд приходит к следующему.

В доме 2 по ул. Румянцева г. Челябинска 119 квартир общей площадью 6 739,1 кв.м (т. 1 л.д. 72-99), членами ТСЖ «Березка» являются 108 человек (т. 1 л.д. 48-49), обладающих общей площадью жилых помещений 5437,83 кв.м., что составляет 80,69 % от общей площади жилых помещений в доме ($5437,83 \times 100 : 6\,739,1$). На собрании присутствовали члены товарищества в количестве 80 членов (т. 1 л.д. 58), обладающие с учетом исключенных голосов площадью 3472,9 кв.м, что составляет 63,86 % от общей площади жилых помещений членов товарищества ($3472,9 \times 100 : 5437,83$).

В доме 2А по ул. Румянцева г. Челябинска 158 квартир общей площадью 9 495,7 кв.м. (т. 2 л.д. 132-166), членами ТСЖ «Березка» являются 137 человек (т. 1 л.д. 50-51), обладающих общей площадью жилых помещений 7224,12 кв.м., что составляет 76,11 % от общей площади жилых помещений в доме ($7224,12 \times 100 : 9\,495,7$). В голосовании приняли участие члены товарищества с учетом исключенных голосов в количестве 95 человек (л.д. 96-100 т. 7), обладающие 5 247,85 кв.м, , что составляет 72,64 % от общей площади жилых помещений членов товарищества ($5\,247,85 \times 100 : 7224,12$).

В доме 2Б по ул. Румянцева г. Челябинска 79 квартир общей площадью 4 024,8 кв.м (т. 2 л.д. 108), членами ТСЖ «Березка» являются 62 человека (т. 1 л.д. 52), обладающих общей площадью жилых помещений 2 525,5 кв.м, что составляет 62,74 % от общей площади жилых помещений в доме ($2\,525,5 \times 100 : 4\,024,8$). В голосовании приняли участие с учетом исключенных голосов члены товарищества в количестве 40 членов, обладающие 1607,21 кв.м, что составляет 63,64 % от общей площади жилых помещений членов товарищества ($1607,21 \times 100 : 2\,525,5$).

Таким образом, количество членов товарищества, участвующих в голосовании составляет 215 человек, обладающих 10 327,96 кв.м, что составляет 50,98 % от общей площади жилых помещений членов товарищества ($10\,327,96 \times 100 : 20\,259,6$) и 68 % от общей площади жилых помещений членов товарищества ($10\,327,96 \times 100 : 15\,187,45$), что позволяет сделать вывод о наличии кворума оспариваемого собрания.

Частью 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ установлено, что 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).

Таким образом, часть 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ не устанавливает императивного требования об обязательном предварительном проведении перед заочным голосованием общего собрания в очной форме с аналогичной повесткой. Указанная норма также не содержит прямого запрета на проведение собрания путем заочного голосования, следовательно, проведение общего собрания посредством заочного голосования без предварительного проведения такого собрания в очной форме не противоречит закону.

Кроме того, согласно п. 8 протокола № 02/14 от 30 декабря 2014 года внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Березка, проводимого в форме очного голосования 20 декабря 2014 года, членами ТСЖ (96,86 %) было принято решение об утверждении порядка проведения голосования по всем вопросам деятельности ТСЖ в заочной форме, кроме случаев, когда проведение голосования в очной форме требуют его инициаторы (т. 4 л.д. 194-197).

Указанный протокол общего собрания членов ТСЖ «Березка» в законном порядке оспорен и признан недействительным не был.

Поскольку общим собранием членов ТСЖ предусмотрен порядок проведения общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования, довод истца о том, что оснований для проведения общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования без предварительного проведения собрания в очной форме не имелось, нельзя признать обоснованным.

С учетом установленного судом кворума оспариваемого собрания, проведение общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования без предварительно проведенного общего собрания путем совместного присутствия собственников помещений не может являться основанием для признания незаконным решения собственников (членов ТСЖ) принятого в форме заочного голосования, так как указанное решение вынесено на основании воли большинства членов товарищества собственников жилья.

Доводы истца относительно выборов в члены Правления ТСЖ Зориной О.Н., Брюхова А.Н., не являющихся собственниками и членами ТСЖ, также опровергаются материалами дела. Так, Зорина О.Н. является собственником квартиры № 71 дома № 2Б по ул. Румянцева и членом ТСЖ (т. 5 л.д. 44 об., т. 8 л.д. 149-151), Брюхов А.Н. является собственником квартиры № 106 дома № 2А по ул. Румянцева и членом ТСЖ (т. 5 л.д. 165 об., т. 8 л.д. 199-202).

Довод истца о наличии нарушения при проведении собрания ввиду нечеткости формулировок повестки, а именно не позволяющие в полной мере ознакомиться с изменениями в Устав ТСЖ «Березка», подлежит отклонению, поскольку указание такой формулировки повестки дня не является существенным нарушением, так как с данными сведениями члены

4

ТСЖ и собственники имели возможность ознакомиться как на официальном сайте ТСЖ «Березка», так и обратившись по ее юридическому адресу, в том числе в день голосования при сдаче бюллетеней.

Также суд полагает не состоятельными доводы стороны истца, что при решении вопросов по п. 9, 10 повестки дня общее собрание вышло за пределы своих полномочий ввиду того, что не определены границы земельного участка, в отношении которого оспариваемым собранием введены ограничения.

Согласно ст. 162 Жилищного кодекса РФ существенным условием договора управления многоквартирным домом является состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, соответственно управляющая организация при заключении с собственниками многоквартирных домов договора вправе установить в приложении к договору перечень объектов общего имущества, а также не входящего в общее имущество.

Земельный участок, на котором находятся многоквартирные жилые дома № 2, 2-А, 2-Б по ул. Румянцева был отведен ООО «Метчестрой» для строительства указанных жилых домов согласно Договору аренды земли № УЗ № 007710-К-2005 от 29.09.2005 года (т. 1 л.д. 15). На момент предоставления земельного участка, на земельном участке отсутствовали здания и сооружения, было установлено обременение земельного участка в виде обеспечения беспрепятственного прохода и проезда. После предоставления земельного участка застройщик ООО «Метчелстрой» возвел на нем многоквартирные жилые № 2, 2-А, 2-Б по ул. Румянцева, которые заняли значительную часть земельного участка.

За собственниками квартир, включая истца Ермолину Л.Г., было зарегистрировано право собственности на принадлежащие им помещения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

В связи с возведением ООО «Метчелстрой» многоквартирных жилых домов правоотношения связанные с пользованием земельным участком изменились. В результате строительства многоквартирных домов возможность проезда через участок утратилась. В то же время на земельном участке сформировались дворовые проезды (с асфальтовым покрытием) предназначенные для подъезда к многоквартирному дому, площадки для парковки автомобилей жильцов многоквартирного дома, отдельные элементы благоустройства, соответственно сформировалась придомовая территория.

В силу п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обладают правом (собственности) на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - земельный участок, на котором расположен многоквартирный данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и

расположенные на указанном земельном участке объекты является общим имуществом собственников.

Возведение многоквартирного дома и регистрация собственниками помещений права собственности на помещения в нем, породило возникновение у собственников помещений право пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно п. 4 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Управление многоквартирными домами № 2, 2-А, 2-Б по ул. Румянцева осуществляется ТСЖ «Березка». Следовательно, общее собрание членов ТСЖ (они же собственники помещений в многоквартирном доме) вправе решать вопросы о пределах пользования земельным участком.

Установка шлагбаума (ворот) повышает уровень комфорта проживания жильцов дома, предотвращает, повышает уровень безопасности, жильцы дома могут беспрепятственно осуществлять въезд (выезд) на придомовую территорию, а также обеспечивать беспрепятственный проезд приезжающих к ним лиц и сотрудников экстренных служб; проход через земельный участок, включая придомовую территорию многоквартирного дома, не ограничен.

Таким образом, при проведении собрания в форме заочного голосования не было допущено существенных нарушений порядка и процедуры проведения общего собрания, кворум на собрании был обеспечен, голосование истца не могло повлиять на результаты голосования, истцом не представлено доказательств существенных нарушений ее прав при проведении собрания и причинения ей убытков. В связи с чем, суд приходит к выводу о том, что оспариваемое общее отчетно-перевыборное собрание членов ТСЖ, проводимое в форме заочного голосования 26 ноября 2016 года, оформленное протоколом № 2/16 от 05 декабря 2016 года, является правомочным, поскольку проведено в соответствии с действующим законодательством.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований Ермолиной Людмилы Гавриловны к Ангольд Елене Васильевне, товариществу собственников недвижимости «Березка» о признании недействительными решений общего собрания членов товарищества собственников жилья «Березка»,

8

оформленных протоколом № 2/16 от 05 декабря 2016 года, проводимого в форме заочного голосования, отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Судебную коллегия по гражданским делам Челябинского областного суда в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме через Metallургический районный суд г. Челябинска.

Председательствующий

г/п

Е.Ю. Саранчук

ску
зне,
нии
ства
г 05

нании
пленов
ом №
ия.

ний (т.
обращение
№ 2, 2А,
олагает,
тими с
что на
венников
тственно
оведении
заочного
ме, что, по
го кодекса
твенников
и собрании
ребованиям

2-53) судом
соответчика
езка» (далее