

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КОПИЯ**

02 июня 2017 года

город Новосибирск

Октябрьский районный суд г. Новосибирска в составе:  
председательствующего судьи  
при секретаре

Поздняковой А.В.  
Мухаревой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сысоева Валентина Леонидовича, Дорохиной Татьяны Леонидовны, Бахтуровой Ирины Владимировны к Юртаевой Руфине Гильметдиновне, ООО УК «Сибавтостройсервис» о признании незаконным решения общего собрания собственников ММКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27/3 от 06.05.2016г. №2/16,

**УСТАНОВИЛ:**

Истцы обратились в суд с указанным иском, в котором, уточнив требования просят: признать недействительным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, 27/3 (очно-заочная форма) оформленное Протоколом от 06.05.2016 г. 2/16 в силу его ничтожности; обязать ООО «Сибавтостройсервис» опубликовать сообщение о признании судом решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, 27/3 (очно-заочная форма) оформленное Протоколом от 06.05.2016 г. 2/16 недействительным за счет ответчиков; обязать ООО «Сибавтостройсервис» в трехдневный срок с даты вступления в законную силу решения по данному делу внести сведения в реестр лицензии на управление жилым домом путем направления в ГЖИ Новосибирской области уведомления об исключении дома 27/3 по ул.Кирова в г.Новосибирске из управления ответчика; разместить на официальном сайте для раскрытия информации [www.doin.gosusliigi.ru](http://www.doin.gosusliigi.ru) о прекращении договора управления многоквартирным домом 27/3 по ул.Кирова в г.Новосибирске.

В обоснование иска истцы указали, что являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по ул. Кирова, 27/3 в г. Новосибирске.

Ответчиками Юртаевой Р.Г. и УК ООО «Сибавтостройсервис» было инициировано общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № 27/3 по ул.Кирова в г.Новосибирске, на котором решались вопросы ликвидации ТСЖ «Авангард» (протокол общего собрания от 06.05.2016г. № 2/16) и выбора управляющей компании. А именно, повестка дня общего собрания, указанная в протоколе от 06.05.2016г. № 2/16 содержит 15 вопросов, по которым собственники жилого дома принимали решение:

1. Решения, принятые на общем собрании, оформить протоколом за подписью инициаторов общего собрания.
2. Ликвидировать ТСЖ «Авангард» (ИНН 5405497679).
3. Уполномочить от имени собственников помещения многоквартирного дома Юртаеву Р.Г. представить в компетентные органы решение о ликвидации ТСЖ «Авангард», а также представлять интересы собственников на всех этапах ликвидации ТСЖ «Авангард».
4. Выбрать способ управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 27/3 - управление управляющей организацией.
5. Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом ООО «Сибавтостройсервис».
6. Утвердить (только для управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис») способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников и способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о принятых решениях на общих собраниях собственников - размещение на информационных стендах подъездов многоквартирного дома и на сайте управляющей организации (<http://www.sibservis.biz>).
7. Утвердить текст договора с управляющей организацией ООО «Сибавтостройсервис» и тариф на услуги по управлению, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома 18 руб.

02 коп. за 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения (без затрат на отопление, ГВС, ХВС,, эл.энергию, освещение МОП, обслуживание домофона, ТВ антенны) (Приложение №№1, 2 Сообщения о проведении общего собрания).

8. Наделить полномочиями инициатора проведения общего собрания Юртаеву Р.Г. на подписание с управляющей организацией ООО «Сибавтостройсервис» договора по управлению, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома по ул.Кирова, 27/3.

9. Утвердить отчет управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис» за 2015 год.

10. Утвердить план работ (мероприятий) управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис» на 2016 год.

11. Оплату производить собственниками на лицевые счета, открытые ресурсоснабжающими организациями на каждого собственника помещений многоквартирного дома в отдельности.

12. Разрешить пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, а именно предоставлять во временное пользование общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для установки и эксплуатации рекламных конструкций, сетей провайдеров, внутренних информационных стендов и внешних досок объявлений, земельный участок, нежилые помещения многоквартирного дома. В этих целях:

1) Наделить управляющую организацию ООО «Сибавтостройсервис» полномочиями по заключению договоров о предоставлении в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

2) Наделить управляющую организацию ООО «Сибавтостройсервис» самостоятельно определять размер платы за предоставление во временное владение и (или) пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3) Средства, полученные от предоставления во временное владение и (или) пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расходовать исключительно на нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

13. Установить следующий порядок сдачи показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов собственниками помещений многоквартирного дома в управляющую организацию ООО «Сибавтостройсервис»: показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов снимаются собственниками помещений многоквартирного дома ежемесячно с 20-го по 23-е число и в срок не позднее 23-го числа текущего месяца передаются в управляющую организацию - в почтовые ящики для показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ), расположенные на 1 этаже каждого подъезда.

При подаче данных ИПУ должны быть указаны: номер квартиры, дата снятия показаний приборов учета, показания приборов учета, фамилия, имя, отчество лица, сдавшего показания, контактный телефон.

14. Определить местом хранения технической и проектной документации на многоквартирный дом, протоколов и иных документов по всем общим собраниям собственников помещений многоквартирного дома (бюллетеней для голосования, реестров уведомлений собственников и т.п.) - в офисе управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис» по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 86 офис № 119.

15. Взимать плату за ежемесячное абонентское обслуживание системы домофон размере 30 руб. с квартиры.»

Таким образом, общим собранием собственников помещений многоквартирного дома 27/3 по ул.Кирова в г.Новосибирске принималось решение о ликвидации ТСЖ «Авангард» и иных связанных с ликвидацией ТСЖ «Авангард» вопросов.

Истцы считают, что данный протокол недействителен в силу нижеследующего.

По второму пункту протокола голосование собственников осуществлялось по вопросу «Ликвидировать Товарищество собственников жилья «Авангард». Согласно п.1 ст. 141 ЖК РФ ликвидация ТСЖ осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством. Так как ТСЖ «Авангард» было создано на неопределенный срок (срок не истек), а целью его создания является управлением домом 27/3 по ул.Кирова в г.Новосибирске на неопределенное время, то истцы полагают, что решение о ликвидации в силу закона может быть принято либо по решению его учредителя (участников), т.е. по решению членов ТСЖ «Авангард» (п.п.2 п.2

ст. 145 ЖК РФ), либо органом юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом, т.е. Уставом ТСЖ «Авангард». При этом принятие решения общим собранием членов ТСЖ по вопросу его ликвидации, назначении ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества (п.п.2 п.2 ст.145 ЖК РФ; п.4 ст.146 ЖК РФ).

По четвертому пункту протокола «Выбрать способ управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 27/3 - управление управляющей организацией» истцы полагают, что данный пункт недействителен в силу ст. 181.3 ГК РФ (оспоримое решение) ввиду следующих обстоятельств. Из данного содержания протокола общего собрания собственников помещений дома, собственниками не рассматривались вопросы о прекращении выбранного ранее способа управления ТСЖ, а рассматривался вопрос лишь о ликвидации ТСЖ «Авангард». Из анализа положений Жилищного кодекса РФ следует, что способ управления домом собственниками выбран на основании решения общего собрания собственников помещений от 09.06.2014г. (управление ТСЖ). Возможность подтверждения способа управления домом при установленном ранее (09.06.2014г) ином способе управления домом, а равно существование одновременно двух способов управления в отношении одного дома законом не предусмотрено. Более того, поскольку редакция вопросов протоколов № 4 и 5 гласит «выбрать способ управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, 27/3 - управление управляющей организацией», «выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом Общество с ограниченной ответственностью «Сибавтосройсервис ИНН 5405312776». Но при этом, при наличии вопроса о ликвидации ТСЖ «Авангард», редакция вопроса о смене способа управления не содержит указаний на период начала управления управляющей организацией ООО «Сибавтостройсервис», также отсутствует такое указание в других вопросах повестки дня либо отдельным вопросом повестки - из чего следует, что данный протокол устанавливает управление домом одновременно двумя организациями, что является нарушением закона.

Поскольку истцы являются членами ТСЖ «Авангард», протоколом № 2/16 от 06.05.2016г. нарушаются не только их права как собственников выбравших способ управления посредством ТСЖ, но и права других собственников, принявших решение о смене способа управления с управляющей компании на ТСЖ.

Ввиду ничтожности пункта 2 протокола о ликвидации ТСЖ «Авангард» как неразрывно с ним связанный и вытекающий из него полагают недействительным и пункт 3, т.е. «Уполномочить от имени собственников помещений многоквартирного дома Юртаеву Р.Г. представить в компетентные органы решение о ликвидации ТСЖ «Авангард», а также представлять интересы собственников на всех этапах ликвидации ТСЖ «Авангард».

Таким образом, невозможно с полной уверенностью и точностью говорить о том, что собственники выбрали способ управления домом - управление управляющей организацией вместо ранее принятого решения о способе управления - товарищество собственников жилья, поскольку отсутствует в данном протоколе вопрос об изменении способа управления на управление управляющей организацией. Следовательно, истцы полагают, что собственникам дома необходимо было рассматривать вопрос о прекращении выбранного ранее способа управления ТСЖ и/или изменении его на управление управляющей организацией.

Истцы считают, что пункты 5 и 6 протокола от 06.05.2016г. № 2/16 недействительны в силу недействительности пункта 4 протокола, так как неразрывно с ним связаны и вытекают из него. Что касается пункта 7 протокола от 06.05.2016г. № 2/16, то решение по нему не принято, текст договора не утвержден, а, следовательно, пункт 8 о наделении полномочиями Юртаеву Р.Г. на подписание данного (неутвержденного) договора не представляется возможным. По остальным пунктам протокола от 06.05.2016г. № 2/16, т.е.п.п.9-13, 15 решение не принято. Пункт 14 протокола недействителен в силу недействительности пункта 4 протокола, так как неразрывно с ним связан и вытекает из него.

Кроме вышеуказанного, на период спорного голосования и момент принятия решения юридически управление многоквартирным домом его собственниками было поручено ТСЖ «Авангард».

Инициаторами собрания совместно выступили гр.Юртаева Р.Г. являющаяся собственником помещения дома 27/3 по ул. Кирова и управляющая компания ООО «Сибавтостройсервис».

Согласно п. 7 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления.

Таким образом, инициатор собрания УК ООО «Сибавтостройсервис» не имела законных оснований по управлению в спорный период времени жилым домом. Наличие жилого дома в реестре лицензий УК «Сибавтостройсервис» подтверждает лишь злостное умышленное уклонение ООО «Сибавтостройсервис» от исполнения требования закона, а именно положений пункта 2 ст. 198 ЖК РФ.

Согласно пункту 8 Протокола № 2 от 09.06.2014 г. внеочередного общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова 27/3, предусматривающего избрание способа уведомления собственников помещений, принято решение о следующих способах уведомления: путем вывешивания на стендах в подъездах дома, - путем сообщения на сайте Товарищества, - доставка в почтовый ящик каждому члену Товарищества.

Ответчики Уведомление о проведении собрания, которое впоследствии оформлено Протоколом № 2/16 от 06.05.2016 г., разместили лишь на сайте УК ООО «Сибавтостройсервис», при этом, из положений п. 4, 7 ст. 45 ЖК РФ и пункта 8 Протокола № 2 от 09.06.2014 г. не следует право собственника проводить собрание совместно с управляющей организацией ранее осуществляющей управление МКД и размещение уведомления о проведении собрания на сайте данной управляющей организации. Так же отсутствует решение какого-либо собрания, которое предусматривало бы такой способ уведомления собственников о проведении собрания его инициаторами.

Юртаева Р.Г. не обладает не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме как того требует п. 6 ст. 45 ЖК РФ. Юртаева Р.Г. обладает лишь 0,22 % голосов, т.к. обладает на праве собственности жилым помещением площадью 80,4 кв.м., а УК ООО «Сибавтостройсервис», как указано выше, не имела право управления на период спорного голосования. Из указанного следует, что действия УК ООО «Сибавтостройсервис» по оформлению результатов проведения собрания, подсчет голосов - незаконны.

В судебное заседание истцы Бахтурова И.В., Дорохина Т.Л. не явились, извещены надлежащим образом.

Истец Сысоев В.Л., представитель истцов, в судебном заседании уточненные исковые требования поддержали в полном объеме по основаниям, указанным в иске, также поддержал письменные пояснения, согласно которым записи в реестре членов ТСЖ «Авангард» от 06.05.2016 г., представленные суду, являются надлежащим доказательством членства в ТСЖ до тех пор, пока они не оспорены в установленном законом порядке. Оспаривание данных реестра должно производиться в судебном порядке, поскольку защита нарушенных гражданских и жилищных прав осуществляется судом (п. 1 ст. 11 ЖК РФ, 11 ГК РФ) способами, предусмотренными законом (п. 3 ст. 11 ЖК РФ, ст. 12 ГК РФ). Представление в материалы гражданского дела объяснений ответчиков и третьих лиц, письменных доказательств, заявлений об экспертизе, направленных на оспаривание членства в ТСЖ, следует рассматривать как злоупотребление процессуальными правами и считать их не относимыми к данному делу (ст. 59 ГПК РФ), так как корпоративный спор заинтересованными лицами по правилам глав 28.1, 28.2 АПК РФ не возбуждался. В соответствии с п. 7 ст. 45 ЖК РФ у ООО «Сибавтостройсервис» отсутствовало право созывать указанное собрание и формулировать повестку дня, поскольку на момент проведения общего собрания собственников управление в доме осуществлялось ТСЖ «Авангард», что подтверждено в том числе вступившим в законную силу решением Октябрьского районного суда от 13.03.2015 г. об отказе в признании недействительным решения общего собрания, оформленного протоколом № 2 от 26.12.2014 г., вступившим в законную силу решением арбитражного суда Новосибирской области от 11.09.2015 года по делу № А45-16186/2014. согласно пункту 6 ст. 45 ЖК РФ собственники вправе обратиться в управляющую организацию для организации проведения собрания, если они обладают не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в

многоквартирном доме. Однако Юртаева Р.Г. обладает только 0,22% голосов , поскольку имеет в собственности жилое помещение площадью 80, 4 кв. м. (80,4 кв.м. : 37134,2 кв.м. x 100% = 0,22%). Следовательно, Юртаева Р.Г. с нарушением закона инициировала проведение общего собрания собственников, формулировала повестку дня, подписывала сообщение о проведении общего собрания и протокол общего собрания, что также влечет недействительность решения собрания. Отсутствие установленных правопрепятствующих фактов для деятельности ТСЖ, членство участников, которым принадлежит более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, на момент принятия решения собрания 2/16 от 06.05.2016 г., неоспоренность членства в установленном порядке, отсутствие достаточного количества голосов для ликвидации (не менее 2/3 от голосов от общего числа голосов членов товарищества) позволяет говорить о незаконности решения о ликвидации ТСЖ собранием собственников жилых помещений по ст. 61 ЖК РФ, п. 1, п. 2 ст. 141 ЖК РФ, ст. 145, 146 ЖК РФ ( Том4 л.д. 176-182).

Представитель ответчика УК ООО «Сибавтостройсервис» Юзжалина Ю.В., действующая на основании доверенности, Поляков Г.А., в судебном заседании иски требования не признала в полном объеме, поддержала письменные возражения (Том 4 л.д.212-220).

Представитель ответчика Юртаевой Г.Р., привлеченных к участию в деле в качестве третьих лиц Кривцова В.И., Семеновой А.В., Куземцевой Н.М., Жданович Е.А., Холоповой Е.Ф., Бойко А.И., Смехова Н.А., Хрястова В.В., Кашировой Т.В., Циховской Д.Г., КАюмова А.Х., Лутовой И.Н., Мирсояфовой А.С., Жидяевой И.В., Ким В.Г., Филипповой Н.М., Ашметьевой Н.А., Барсуковой Т.В., Ревякиной Н.Г., Царевой С.А., Зайцева Э.В., Дмитриевой И.М., Тюриковой М.В., Бондаренко А.О., Каменецкой А.В. - Минаков П.Е., действующий на основании доверенности, в судебном заседании иски требования не признал в полном объеме. В материалах дела имеется письменный отзыв третьих лиц (л.д.205-211).

Представитель третьего лица ТСЖ «Авангард» в судебном заседании просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, допросив свидетеля, суд приходит к выводу о том, что в удовлетворении исковых требований необходимо отказать.

При этом суд исходит из следующего.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Судом установлено, что Дорохина Татьяна Леонидовна является собственником жилого помещения - кв. 236 д. 27/3 по ул. Кирова в г. Новосибирске, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (Том 1 л.д. 8).

Судом установлено, что Сысоев Валентин Леонидович является собственником жилого помещения - кв. 474 д. 27/3 по ул. Кирова в г. Новосибирске, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (Том 2 л.д. 7).

С 25.02.2016 г. по 30.04.2016 г. по инициативе собственника квартиры № 253 Юртаевой Р.Г. проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очно-заочной форме (Том 1 л.д. 10-14).

Согласно Протоколу от 06.05.2016г. № 2/16 повестка дня общего собрания содержит 15 вопросов, по которым собственники жилого дома принимали решение: «

1. Решения, принятые на общем собрании, оформить протоколом за подписью инициаторов общего собрания.
2. Ликвидировать ТСЖ «Авангард» (ИНН 5405497679).

3. Уполномочить от имени собственников помещения многоквартирного дома Юртаеву Р.Г. представить в компетентные органы решение о ликвидации ТСЖ «Авангард», а также представлять интересы собственников на всех этапах ликвидации ТСЖ «Авангард».

4. Выбрать способ управления многоквартирным домом по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 27/3 - управление управляющей организацией.

5. Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом ООО «Сибавтостройсервис».

6. Утвердить (только для управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис») способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников и способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о принятых решениях на общих собраниях собственников - размещение на информационных стендах подъездов многоквартирного дома и на сайте управляющей организации (<http://www.sibservis.biz>).

7. Утвердить текст договора с управляющей организацией ООО «Сибавтостройсервис» и тариф на услуги по управлению, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома 18 руб. 02 коп. за 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения (без затрат на отопление, ГВС, ХВС, эл.энергию, освещение МОП, обслуживание домофона, ТВ антенны) (Приложение №№1, 2 Сообщения о проведении общего собрания).

8. Наделить полномочиями инициатора проведения общего собрания Юртаеву Р.Г. на подписание с управляющей организацией ООО «Сибавтостройсервис» договора по управлению, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома по ул.Кирова, 27/3.

9. Утвердить отчет управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис» за 2015 год.

10. Утвердить план работ (мероприятий) управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис» на 2016 год.

11. Оплату производить собственниками на лицевые счета, открытые ресурсоснабжающими организациями на каждого собственника помещений многоквартирного дома в отдельности.

12. Разрешить пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, а именно предоставлять во временное пользование общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для установки и эксплуатации рекламных конструкций, сетей провайдеров, внутренних информационных стендов и внешних досок объявлений, земельный участок, нежилые помещения многоквартирного дома. В этих целях:

4) Наделить управляющую организацию ООО «Сибавтостройсервис» полномочиями по заключению договоров о предоставлении в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

5) Наделить управляющую организацию ООО «Сибавтостройсервис» самостоятельно определять размер платы за предоставление во временное владение и (или) пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6) Средства, полученные от предоставления во временное владение и (или) пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расходовать исключительно на нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

13. Установить следующий порядок сдачи показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов собственниками помещений многоквартирного дома в управляющую организацию ООО «Сибавтостройсервис»: показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов снимаются собственниками помещений многоквартирного дома ежемесячно с 20-го по 23-е число и в срок не позднее 23-го числа текущего месяца передаются в управляющую организацию - в почтовые ящики для показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ), расположенные на 1 этаже каждого подъезда.

При подаче данных ИПУ должны быть указаны: номер квартиры, дата снятия показаний приборов учета, показания приборов учета, фамилия, имя, отчество лица, сдавшего показания, контактный телефон.

14. Определить местом хранения технической и проектной документации на многоквартирный дом, протоколов и иных документов по всем общим собраниям собственников помещений многоквартирного дома (бюллетеней для голосования, реестров уведомлений собственников и т.п.) - в офисе управляющей организации ООО «Сибавтостройсервис» по адресу: г.Новосибирск, ул.Кирова, 86 офис № 119.

15. Взимать плату за ежемесячное абонентское обслуживание системы домофон размере 30 руб. с квартиры.»

Общим собранием приняты решения по вопросам повестки дня №№ 1, 2, 3,4, 5, 6, 8. Решения по вопросам №№ 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 не приняты.

Как следует из протокола №2/16 общего собрания собственников помещений дома № 27/3 по ул. Кирова в г. Новосибирске, кворум на общем собрании имелся.

Данное обстоятельство никем из сторон данного гражданского дела не оспаривалось.

Материалами дела установлено, что в многоквартирном доме по ул. Кирова, 27/3 в г. Новосибирске 19.06.2014 г. создано товарищество собственников жилья «Авангард», которое начало осуществлять свою деятельность с 01.12.2015 г.

Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса.

Согласно части 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Частью 1.1. указанной статьи предусмотрено, что 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.

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 143 ЖК 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.

Согласно заключению эксперта от 22.03.2017г., выполненного ООО «Негосударственная экспертиза Новосибирской области», на основании определения суда от 23.12.2016г. Все подписи от имени 72-х собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3, которые перечислены в ходатайстве о назначении экспертизы были выполнены не ими, а другим лицом с подражанием их подписи. По вопросу № 39 эксперт не смог сформировать выводы, поскольку оригинал заявления Жданович Екатерины Анатольевны о вступлении в члены ТСЖ «Авангард» не был представлен для проведения исследования (л.д.86-157).

Согласно п. 1 ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

В соответствии с п. 7.1 Устава ТСЖ «Авангард» членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Исходя из этого, единственным доказательством членства в ТСЖ «Авангард» того или иного собственника помещения многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3 является соответствующее заявление на вступление в ТСЖ «Авангард», подписанное собственником помещения.

Таким образом, учитывая выводы судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3, перечисленные в ходатайстве о назначении экспертизы, кроме Жданович Е.А., и указанные в реестре членов ТСЖ «Авангард» на 06.05.2016 г. не являлись членами ТСЖ

«Авангард» на 06.05.2016 г., поскольку они не подписывали заявления о вступлении в члены ТСЖ «Авангард».

Кроме того, в материалах дела имеются заявления других собственником жилых помещений в указанном жилом доме о том, что они не подписывали заявления о вступлении в члены ТСЖ, а именно:

Солонко В.Г., собственник квартиры № 57, не подписывал заявление о вступлении в члены ТСЖ, что подтверждается его заявлением от 16.12.2014 г.

Бойко С.А., собственник квартиры № 77, не подписывал заявление о вступлении в члены ТСЖ, поскольку на дату, указанную в заявлении о вступлении в члены ТСЖ, он находился на учебе за границей и не мог подписать данное заявление, что подтверждается заявлением его отца, Бойко А.И. (т. 2, л.д. 241) и копией его заграничного паспорта.

Трофимов А.В., который указан в реестре членов ТСЖ как собственник квартиры № 78, не является собственником данной квартиры и, следовательно, не может являться членом ТСЖ. Собственником квартиры № 78, согласно выписке из ЕГРП от 08.09.2016 г. № 90-24412651 (т. 2, л.д. 242), является Трофимов В.А. Таким образом, заявление о вступлении в члены ТСЖ подписано не собственником квартиры № 78.

Гребенщикова Т.В., которая указана в реестре членов ТСЖ как собственник квартиры № 101, не является собственником данной квартиры и, следовательно, не может являться членом ТСЖ. Собственником квартиры № 101, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 25.01.2016 г. 54-54/001-54/001/800/2016-613/2 является Василенко В.А.

Жданович Е.А., собственник квартиры № 136, не подписывала заявление о вступлении в члены ТСЖ что подтверждается заявлением ее заявлениями от 12.07.2016 г. (т. 2, л.д. 146) и от 12.12.2014 г.

Ряженова О.А. является собственником 1/2 доли в праве собственности на квартиру № 141, согласно выписке из ЕГРП от 08.09.2016г. № 90-24413329 (т. 2, л.д. 244), заявление от второго собственника квартиры № 141 о вступлении в ТСЖ отсутствует, что свидетельствует о необходимости исключения голосов второго собственника из реестра членов ТСЖ.

Бойко А.А., собственник квартиры № 169, не могла вступить в члены ТСЖ, поскольку на дату указанную в заявлении о вступлении в ТСЖ от ее имени ей было 10 лет (копии свидетельства о государственной регистрации права 54 АД 181613 от 03.12.2010 г. и свидетельства о рождении I-ЕТ № 650826 от 08.01.2004 г.), несовершеннолетние не могут самостоятельно осуществлять правомочия собственника (в том числе являться членами ТСЖ). В материалах дела имеется заявление ее отца, Бойко А.И., от 10.12.2014 г. (т. 2, л.д. 245), что он и его дочь не подписывали заявления о вступлении в члены ТСЖ.

Глушенок Н.С., которая указана в реестре членов ТСЖ как собственник квартиры № 418, не является собственником данной квартиры и, следовательно, не может являться членом ТСЖ. Собственником Квартиры № 418, согласно выписке из ЕГРП от 08.09.2016 г. № 90-24412823 (т. 2, л.д. 252) является Глушенок Л.А.. Таким образом, заявление о вступлении в члены ТСЖ подписано не собственником квартиры № 418.

Бондаренко Д.А., Бондаренко М.А., собственники квартиры № 504, не могли вступить в члены ТСЖ, поскольку на дату указанную в заявлении о вступлении в ТСЖ от их имени Дарье было 4 года, Матвею - 2 года (копии свидетельства о государственной регистрации права 54 АЕ 028331 от 13.05.2013 г., свидетельства о рождении Н-ЕТ № 615173 от 03.03.2010 г. и свидетельства о государственной регистрации права 54 АЕ 028332 от 13.05.2013 г. и свидетельства о рождении И-ЕТ № 710392 от 14.10.2011 г.), несовершеннолетние не могут самостоятельно осуществлять правомочия собственника (в том числе являться членами ТСЖ). В материалах дела отсутствуют доказательства, что заявления о вступлении в ТСЖ от их имени были подписаны их законными представителями.

ЗАО «Фирма Евросервис», собственник офисов № 7 и № 8, не является членом ТСЖ «Авангард» в силу того, что у лица, подписавшего заявление о вступлении в ТСЖ, Скосырева Д.В., отсутствуют полномочия на подписание соответствующего заявления, что подтверждается копией выписки из ЕГРЮЛ. В заявлении на вступление в ТСЖ отсутствует указание на основание возникновения полномочий на подписание соответствующего заявления от имени юридического лица.

Согласно ст. 141 ЖК РФ ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским



5  
законодательством. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что у ответчиков имелись основания для ликвидации ТСЖ «Авангард».

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.

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3 были приняты решения (51,66% голосов «ЗА»): выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией; выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом Общество с ограниченной ответственностью «Сибавтостройсервис».

В связи с чем указанное решение изменяет способ управления МКД и не предусматривает управление МКД двумя организациями, учитывая содержащийся в п. 9 ст. 161 ЖК РФ запрет на управление МКД двумя организациями.

Согласно п. 6 ст. 45 ЖК РФ указанной норме собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

Приведенная норма предусматривает обязанность организацию, которая управляет домом, при обращении собственников помещений в этом доме, которые обладают более 10% голосов от общего числа голосов собственников дома, осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в доме.

Однако ни данная норма, ни любая другая, содержащаяся в Жилищном кодексе РФ или ином нормативно-правовом акте, не устанавливает запрета для какой-либо организации осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в доме, по просьбе собственника помещения в данном доме, обладающего менее 10% голосов от голосов всех собственников помещений в доме, учитывая, что в силу п. 2 ст. 45 внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.

Лицами, участвующими в деле, не оспаривается, что Юртаева Р.Г. является собственником помещения в многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3, а ООО УК «Сибавтостройсервис» фактически никогда не прекращало управлять данным МКД, что подтверждается Актом проверки органом государственного контроля юридического лица № 08-02-024/4860 от 16.08.2016 г., в котором установлено, что ТСЖ «Авангард» фактически не преступило к управлению МКД, не заключив договора на предоставление коммунальных услуг для МКД с ресурсоснабжающими организациями, начисляет собственникам помещений в МКД плату за не оказанные услуги.

Следовательно, ООО УК «Сибавтостройсервис» в соответствии с п. 6 ст. 45 ЖК РФ осуществило мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3.

Таким образом, общее собрание собственников помещений МКД на котором были приняты оспариваемые решения, было инициировано лицами, имеющими на то полномочия.

Согласно актам от 09.02.2016г., от 04.03.2016 г., от 10.05.2016 г., согласно которым на информационных щитах подъездов МКД было размещено сообщение о проведении общего собрания, протокол общего собрания от 25.02.2016г., протокол общего собрания от 06.05.2016г. Данный способ уведомления собственников помещений в МКД соответствует п. 8 Протокола № 2 от 09.06.2014 г. внеочередного общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3, который устанавливает следующие способы уведомления: путем вывешивания на стендах в подъездах дома; путем сообщения на сайте Товарищества; доставка в почтовый ящик каждому члену Товарищества.

Более того, ООО УК «Сибавтостройсервис» было размещено уведомление о проведении собрания на своем сайте.

Указанные способы уведомления являлись достаточными и обеспечили уведомление собственников помещений в МКД, что подтверждается участием в общем собрании, принятые на котором решения оспариваются, собственников, обладающих более 50% от числа голосов всех собственников помещений в МКД.

Кроме того, в обоснование заявленных требований представитель истцов также указывает в правовой позиции по делу на нарушение п. 3 ст. 181.2 ГК РФ, п. 21 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, выразившееся в подписании директором ООО УК «Сибавтостройсервис» Оспенниковым В.В., протокола общего собрания собственников, не подписании председателем общего собрания протокола, которым были оформлены оспариваемые решения, отсутствии сведений об избрании на данном собрании председательствующего, секретаря и счетной комиссии и об основаниях их полномочий на подписание соответствующего протокола.

В соответствии с п. 3 ст. 181.2 ГК РФ о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

Согласно п. 21 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах лица, председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания, а также лиц, проводивших подсчет голосов, и собственноручную подпись указанных лиц, дату ее проставления. В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания.

В протоколе общего собрания собственников № 2/16 от 06.05.2016 г. имеется подпись председательствующего собрания - Оспенникова В.В., который был избран председателем общего собрания собственников, что подтверждается протоколом № 1/16 от 25.02.2016 г. (т. 1 л.д. 37-38).

Протокол № 1/16 от 25.02.2016 г. подтверждает факт избрания секретаря собрания и счетной комиссии.

Однако ни ст. 181.2 ГК РФ, ни гл. 6 ЖК РФ, регламентирующая, в том числе, порядок проведения общего собрания собственников, не содержат указания на обязательность избрания председательствующего, секретаря собрания, счетной комиссии из числа участников собрания, а также данные нормы не содержат указания на обязательность включения в протокол общего собрания информации об основаниях их полномочий на подписание соответствующего протокола.

Пункты 4 и 5 ст. 181.2 ГК РФ указывают на необходимость указания в протоколе общего собрания сведений о таких лицах. Сведения о таких лицах в протоколе № 2/16 от 06.05.2016 г. содержатся.

КОПИЯ  
Подпись  
(наименование)  
По  
(подпись)

Статьей 48 ЖК РФ предусмотрено, что правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

При этом ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ прямо предусмотрено, что при проведении общего собрания в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть в т.ч. указаны сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме.

Вместе с тем, права и обязанности участника долевого строительства многоквартирного дома регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Указанный Федеральный закон не устанавливает обязанность дольщика в обязательном порядке осуществлять регистрацию своего права собственности на квартиру на основании договора в течение какого-либо срока, из чего следует сделать вывод о том, что действия по регистрации права собственности на объект недвижимого имущества (в т.ч. помещения в многоквартирном доме) являются правом, а не обязанностью лица, принявшего такое помещение по акту приема-передачи от застройщика либо иного лица.

Свидетельство о государственной регистрации права само по себе не является правоустанавливающим документом на объект недвижимого имущества, а лишь подтверждает факт государственной регистрации такого права в определенный момент времени.

Поскольку установлено, что порядок проведения собрания, форма соответствуют действующему законодательству, принятые на собрании решения прав истцов не нарушают, то есть одно из образующих совокупность обязательных условий для признания решения собрания недействительным отсутствует, суд не усматривает основания для удовлетворения требований истцов.

Учитывая изложенное, суд, приходит к выводу об отказе в иске в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Сысоева Валентина Леонидовича, Дорохиной Татьяны Леонидовны, Бахтуровой Ирины Владимировны- отказать в полном объеме.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в Новосибирский областной суд в апелляционном порядке в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения суда.

А.В.Позднякова

Судья /подпись/

«КОПИЯ ВЕРНА»  
Подпись Судьи \_\_\_\_\_  
*полн. судья*  
(наименование должности/полномоченного работника)  
*Александр Васильевич РАСЦУПОВ*  
(подпись) (Инициалы, Фамилия)

Решение (определение) не  
вступило в законную силу  
« 20 » 06 2017  
Судья \_\_\_\_\_

Подлинник подшит в гражданском деле  
№ 2-20/2017  
находящемся в Октябрьском  
районном суде г.Новосибирска