

13 сентября 2011 г.

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Красносельский районный суд Санкт-Петербурга в составе председательствующего судьи Кордюковой Г.Л.

При секретаре Глущенко Т.В.

С участием адвоката Жуковой Н.А.

Рассмотрев в открытом предварительном судебном заседании дело по иску Янкевича Артура Константиновича к ТСЖ «Невское» о признании недействительным протокола общего собрания от 04.04.2011 г.

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с иском к ТСЖ «Невское» о признании недействительным протокола общего собрания от 04.04.2011 г. В обоснование иска и дополнительного иска (л.д.4-5, 18-190 указал, что члены ТСЖ не были заблаговременно извещены о проведении собрания в очно-заочной форме, им не была предоставлена возможность для ознакомления с информацией и материалами, кроме того, в Уставе ТСЖ не предусмотрена возможность проведения собрания в форме заочного голосования. В уставе ТСЖ в п.7.5 указано, что решение общего собрания правомочно, если в нем присутствуют домовладельцы, обладающие более 60 процентов голосов от общего числа членов товарищества. Также указывает, что собственники помещений в доме 39 на ул.Маршала Захарова не создавали ТСЖ, не принимали Устава. Учредителями ТСЖ «Невское» являются физические лица, не проживающие в доме № 39 на ул.Маршала Захарова Санкт-Петербурга и не являющиеся собственниками.

Истец в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен, просил рассмотреть дело в его отсутствие с участием адвоката Жуковой Н.А., что установлено из объяснения адвоката Жуковой Н.А.

Представитель истца адвокат Жукова Н.А. поддержала исковые требования, просит их удовлетворить.

Ответчик ТСЖ «Невское» иск не признал (л.д.27). В обоснование возражений указал, что ТСЖ «Невское» было создано в апреле 2004 года на основании решения трех учредителей от 28.04.2004 г., трех будущих собственников квартир в строящемся доме по строительному адресу: Юго-Запад, Красносельский район, строительный корпус № 24 Рыжова В.И., Скворцовой С.Ф., Чернюк А.Л., на основании действующего на 2004 год законодательства, а именно, ст.291 ГК РФ; статей 47, 48 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» № 72-ФЗ от 15.06.1996 г., предусматривающих, что любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, имеющие необходимое разрешение на застройку, имеют право построить или реконструировать недвижимое имущество с целью создания кондоминиума. Право собственности на недвижимое имущество вновь создаваемого кондоминиума возникает с момента государственной регистрации кондоминиума. **Товарищество во вновь создаваемом кондоминиуме может быть образовано заказчиком, застройщиком или иным физическим или юридическим лицом, включая органы государственной власти или органы местного самоуправления, или группой лиц, действующих совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество.** ТСЖ было зарегистрировано в МИФНС № 15 Санкт-Петербурга 27 мая 2004 г., тогда же был зарегистрирован Устав ТСЖ, утвержденный общим собранием учредителей 28.04.2004 г. На момент создания ТСЖ строящийся дом имел только строительный адрес, поэтому местом нахождения товарищества был указан адрес учредителя Чернюка А.Л.: СПб, ул.Авангардная, д.27 кв.179. Все лица, создавшие ТСЖ и утвердившие Устав, являлись участниками строительства многоквартирного дома на основании договоров «об инвестиционной деятельности по строительству жилого дома» Милицейский адрес: СПб, ул.Маршала Захарова, д.39, был присвоен строящемуся дому:

Юго-Запад, Красносельский район, строительный корпус № 24 только 21.07.2004 г. на основании разрешения № 1182 Городского Управления инвентаризации и оценки недвижимости КУГИ. 01.11.2004 г. были переданы на баланс ТСЖ основные средства застройщиком ООО «СК «НЕВА», здание с милицейским адресом было передано 29.06.2004 г. после акта ввода в эксплуатацию жилого дома. Все будущие собственники квартир строящегося дома вступили в члены ТСЖ в ноябре 2004 года. Также вступил в члены ТСЖ Янкевич А.К., написав 18.11.2004 г. заявление о вступлении в члены ТСЖ на основании договора от 11.11.2003 года №61 Об инвестиционной деятельности по строительству жилого дома. В заявлении он указал, что ознакомлен с Уставом ТСЖ «Невское» и просит принять его в члены на основании п.п. 4.1 и 4.2 Устава, одновременно им заключен договор с ТСЖ «Невское» на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг. Законность создания ТСЖ уже была предметом судебного разбирательства по обращению Янкевича А.Н. по гр. делу № 2-1165/11, в иске ему было отказано.

Общее собрание членов ТСЖ в форме очно-заочного голосования проведено с соблюдением требований Жилищного Кодекса, вступившего в силу с 01.03.2005 г. Решением общего собрания внесены изменения в Устав, он приведен в соответствие с нормами ЖК РФ, указано место нахождения товарищества СПб, ул. М. Захарова, д. 39 (л.д. 45-52)

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд находит иск Янкевича А.К. не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что ТСЖ «Невское» создано в 2004 году на основании ст. 291 ГК РФ; статей 47, 48 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» № 72-ФЗ от 15.06.1996 г., в установленном порядке зарегистрировано в качестве юридического лица, ведет предусмотренную Уставом деятельность по обеспечению эксплуатации квартир многоквартирного дома и общего имущества. С Уставом и решением общего собрания учредителей от 28.04.2004 г. истец был ознакомлен 18.11.2004 г. при вступлении в члены ТСЖ и заключении договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг. С 18.11.2004 г. Янкевич А.К. является членом ТСЖ., что подтверждается материалами настоящего дела и материалами гр. дела № 2-1165/11.

Истец, оспаривая решение собрания, ссылается на Устав ТСЖ «Невское» от 2004 года, не предусматривающий проведения общего собрания в форме заочного голосования, на установленный в Уставе кворум для принятия решения 60% от числа собственников ТСЖ, на не соблюдение процедуры подготовки и проведения общего собрания.

Суд считает, что с 1 марта 2005 года к правоотношениям по деятельности ТСЖ, регулирующего порядок организации и проведения общих собраний, применяются нормы Жилищного кодекса, а именно статьи 45-48, 145, 146 ЖК РФ, а не положения Устава ТСЖ «Невское», принятого до 01.03.2005 года.

Представленными материалами установлено, что в период с 27 марта по 03.04.2011 г. проводилось очередное ежегодное общее собрание членов ТСЖ «Невское» в очно-заочной форме с повесткой дня: 1) отчет о хозяйственной и финансовой деятельности, 2) отчет ревизионной комиссии, 3) утверждение финансового плана деятельности ТСЖ на 2011 год, 4) утверждения перечня статей и тарифов по начислениям платежей, 5) принятие новой редакции Устава ТСЖ, 6) Прочее.

Члены ТСЖ согласно списку членов ТСЖ (л.д. 21-23) были уведомлены о собрании и получили бланки для голосования лично под подпись в начале марта 2011 г. (л.д. 24-26). В адрес Янкевича А.К. в связи с отсутствием его в принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении было направлено заказное письмо с уведомлением о проведении собрания и бланк бюллетеня для голосования по вопросам повестки дня.

Уведомления, врученным лично членам ТСЖ и объявления о проведении общего собрания, размещенные в каждом подъезде и в помещении ТСЖ, содержали информацию о дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня собрания и

порядке ознакомления с информацией и материалами собрания, что соответствует положениями ст.45 и 146 ЖК РФ. Все материалы собрания были также выставлены на сайте ТСЖ «Невское» в сети Интернет.

Из объяснения ответчика также установлено, что 27 марта 2011 г. она в очной форме собирала членов ТСЖ и показывала все материалы собрания, рассказывала о деятельности ТСЖ.

Из обозрения подлинных решений членов ТСЖ и приобщенных к настоящему делу нескольких копий (л.д.53-58) установлено, что бюллетени содержат полные сведения о лице, участвующем в голосовании, о документе, подтверждающем его право собственности, количестве голосов, которым владеет собственник.; решения собственника по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за» и «против».

Судом установлено и подтверждается протоколом общего собрания (л.д.19), что приняли участие в голосовании 53,05% (3796 кв.м) голосов от общего количества 7155,6 кв.м. Большинством голосов приняты решения по всем вопросам повестки дня.

Согласно положениям ст.146 ЖК РФ Правомочия 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. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 настоящего Кодекса.

По вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ кворум составляет 50% +1 голос.

Согласно п.6 ст.46 ЖК РФ, действующего с 01.03.2005 г., 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.

Суд не находит оснований для удовлетворения требования Янкевича А.К., его права на участие в собрании нарушены не были.

Руководствуясь ст.198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать Янкевичу Артуру Константиновичу в иске к ТСЖ «Невское» о признании недействительным решения общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме заочного голосования в период 27.03.-03.04.2011 г.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд через Красносельский районный суд в течение 10 дней.

Судья:



