

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Куйбышевский районный суд г. Омска в составе председательствующего судьи Жидковой М.Л., при секретаре Масловой А.Л., рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Омске

12 ноября 2013 года

материалы гражданского дела по иску Герцена Александра Владиславовича к Товариществу собственников жилья «Омская - 114/2» о признании незаконным решения собрания собственников помещений дома,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в Куйбышевский районный суд г. Омска с вышеназванными требованиями. В обоснование исковых требований указал, что является собственником квартиры № 21 расположенной по адресу: г. Омск, ул. Омская, д. 114 корпус 2 угол Б. Хмельницкого дом № 42, корпус 1. 13.03.2013 года было проведено общее собрание собственников помещений в доме. Просил признать незаконным решение собрания, так как при проведении общего собрания была нарушена процедура его проведения. Сведения о проведении общего собрания, повестка дня общего собрания, форма проведения голосования, дата и место проведения собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться, не были доведены до сведения собственников квартир надлежащим образом. Итоги голосования не были доведены до сведения собственников помещений. В самом протоколе отсутствует решение о способе доведения до сведения собственников помещений о принятом решении и об итогах голосования. На собрании собственниками помещений принято решение о необходимости доработки представленных для ознакомления на собрании правил эксплуатации мест общего пользования и правил пользования придомовой парковкой и необходимости последующего обсуждения их, поскольку они содержат положения, противоречащие нормам законодательства РФ. Вопреки принятому на собрании решению, Правила утверждены в том виде, в каком они были представлены на ознакомление во время собрания. Считает, что допущенные нарушения при проведении общего собрания лишили его возможности принимать решения об утверждении правил пользования придомовой парковкой и эксплуатации мест общего пользования, а также нарушают его права пользоваться общим имуществом. В протоколе общего собрания неверно отражены фактические обстоятельства, количество голосов и принятые решения по вопросам собрания не соответствуют действительности. В протоколе отсутствует сведения о том, что собственники помещений отказались голосовать по вопросу об избрании членов правления товарищества собственников жилья, пояснив, что не являются его членами. Следовательно, по данному вопросу в протокол собрания включены неверные сведения. В протоколе собрания не отражено, что решение о размещении рекламы на доме принято с условием, что при размещении рекламных плакатов не нарушались права граждан, учитывались, что реклама не должна содержать освещение и шум. Считает, протокол общего собрания является не законным, поскольку принятым с нарушением норм действующего законодательства. Просит

признать решение собрания собственников помещений дома по адресу: г. Омск, ул. Омская, д. 114/2 незаконным.

В судебном заседании истец участия не принимал, два представителя истца не явились в судом о месте и времени рассмотрения дела надлежащим образом.

С учетом пояснений, данных истцом в предварительном судебном заседании, игнорирования истцом судебных извещений, направляемых на место его жительства, настаиванием представителей ответчика и третьего лица Хорошавина В.Н. о рассмотрении дела по существу, суд считает возможным рассмотреть исковое заявление в отсутствие Герцена А.В. Указанные действия истца суд расценивает как злоупотребление правом.

Ранее в предварительном судебном заседании Герцен А.В. иски требования поддержал в полном объеме, просил признать решение собрания собственников помещений от 13.03.2013 года дома по адресу: г. Омск, ул. Омская, д. 114/2 незаконным по основаниям, изложенным в исковом заявлении. Дополнил, что об оспариваемом собрании он узнал из объявления в подъезде. Он не имел возможности заранее ознакомиться с правилами эксплуатации мест общего пользования и правилами пользования придомовой парковкой. С рядом положений Правил не согласен, свои возражения изложил письменно и оставил у охранника. Полагает, что принятые правила нарушают его права тем, например, что он не имеет возможности оставить свой автомобиль на любом свободном месте двора, а только в строго отведенном месте, не имеет возможности появиться на территории двора в состоянии опьянения.

В судебном заседании представитель ТСЖ «Омская-114/2» Алексеев А.Е., действующий на основании доверенности, иски требования не признал в полном объеме. Истец не указывает, в чем выразилось нарушение процедуры проведения общего собрания. Герцен А.В. лично участвовал в собрании. Извещение собственников помещений о собрании, назначенном на 13.03.2012 года, осуществлялось путем размещения 27.02.2013 года уведомления на входных дверях подъезда с внешней и внутренней сторон, а также на доске объявлений в холле первого этажа многоэтажного жилого многоквартирного дома, что подтверждается. Подтверждением надлежащего уведомления собственников квартир также является факт присутствия большинства собственников на собрании. Результаты голосования, а также документы, которые приняты на собрании были размещены в холле первого этажа дома. Необходимость в проведении собрания 13 марта 2013 года была обусловлена потребностью урегулирования отношений жильцов в части пользования общим имуществом многоквартирного дома. На собрании обсуждались, в том числе, Правила эксплуатации мест общего пользования и правила пользования придомовой парковкой. На собрании собственникам помещений в доме было предложено внести ТСЖ в письменной форме в трехдневный срок свои предложения и замечания по предложенным проектам Правил. Никто свои замечания и предложения в письменной форме в правление ТСЖ не внес. Правила были утверждены в предложенном варианте. В связи с утверждением Правил пользования придомовой парковкой всем собственникам было предложено выбрать парковочные места. Все собственники подали заявления в ТСЖ «Омская-114/2» с просьбой закрепить за ними определённые парковочные места, за исключением истца. Выборы членов правления ТСЖ происходило из

числа членов ТСЖ. Вопросы аренды фасадов дома для размещения рекламы и о заключении договоров беспроцентного займа также обсуждались на собрании, по ним были приняты решения. Результаты голосования были доведены до собственников помещений в доме путем размещения их в письменном виде в подъезде.

Представитель ТСЖ «Омская 114/2» Колодин С.Н. дал аналогичные пояснения. Указал, что он являлся председательствующим на оспариваемом собрании.

В судебном заседании представитель третьего лица Хорошавина В.Н. Суворов Е.В. исковые требования истца не признал в полном объеме. Суду пояснил, что Хорошавин В.Н. обладает правом собственности на большую часть помещений в доме, поэтому обладает большинством голосов на общем собрании. Кроме того, является председателем ТСЖ. Принятые на общем собрании от 13.03.2013 года вопросы никоим образом не нарушают права и интересы истца, все вопросы направлены на создание максимально благоприятных и комфортных условий проживания всех жильцов в доме.

Выслушав участников процесса, свидетелей, обзрев видео материалы, представленные участниками процесса, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

В соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, в том числе путем создания некоммерческой организации.

Разновидностью некоммерческих организаций являются товарищества собственников жилья, которые создаются собственниками помещений в многоквартирном доме (нескольких домах) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов (статья 135 ЖК РФ).

Порядок деятельности и правовое положение товарищества собственников жилья урегулированы в 6 разделе Жилищного кодекса РФ.

Согласно статье 145 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья урегулирован статьей 146 Жилищного кодекса Российской Федерации. Положения части 3 статьи 146 Жилищного кодекса Российской Федерации регламентируют правомочия общего собрания

членов товарищества собственников жилья. Согласно данной норме они устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

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.

Статья 45 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в

помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В силу статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

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.

Уставом ТСЖ «Омская-114/2» товарищество собственников жилья «Омская-114/2», создано решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. Омская, д. 114, корпус 2 угол ул. Б. Хмельницкого, дом. 42, корпус 1.

Пунктом 1.8 Устава предусмотрено товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с настоящим Уставом и законодательством РФ.

Герцен А.В. является собственником квартиры 21 в доме № 114/42 к. 2/1 по ул. Омская/Б. Хмельницкого в г. Омске.

Из материалов дела следует, что управление домом, где проживает истец осуществляет ТСЖ "Омская-114/2".

Из пункта 11.1 Устава следует, что органами управления Товарищества являются: Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества, Председатель товарищества.

Приказом ТСЖ «Омская-114/2» от 26.02.2013 года было принято решение о размещении уведомления о проведении собрания собственников жилого дома 13.03.2013 года в 19-00 часов. Уведомления развешиваются 27.02.2013 года по подъездных дверях с двух сторон и в холле первого этажа. (л.д. 77- 79).

В уведомлении указано, что 13.03.2013 года в 19 часов по адресу: г. Омск, ул. Омская, дом 114, корпус 2 угол ул. Б.Хмельницкого, дом 42, корпус 1 в помещении лифтового холла на 1 этаже состоится внеочередное очное Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Омская, дом 114, корпус 2 угол ул. Б.Хмельницкого, дом 42, корпус 1 для решения следующих вопросов (повестка дня):

1. Переизбрание членов Правления ТСЖ;
2. Утверждение Правил эксплуатации мест общего пользования;
3. Утверждение Правил пользования придомовой парковкой;
4. Аренда общедомового имущества;
5. Добровольное привлечение средств для нужд ТСЖ по договорам беспроцентного займа.

Истец знал о проводимом собрании, принимал в нем активное участие. На собрании присутствовало большинство собственников помещений в доме.

Как пояснили допрошенные в судебном заседании свидетели Якубовская Е.В., Андрущенко В.А., о месте и времени проведения собрания, вопросам повестки дня, они узнали из объявления в подъезде дома. С материалами, которые будут обсуждаться в ходе собрания, можно было

ознакомиться как до собрания, так и в ходе собрания. Копии проектов принимаемых правил были разложены в доступных местах в доме, находились в ТСЖ.

Ход собрания и результаты голосования отражены в протоколе № 3.

Таким образом, довод истца о том, что нарушена процедура организации собрания, несостоятелен.

Пунктом 12.5 Устава предусмотрено, что общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Согласно части 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, в соответствии с ч. 3 ст. 48 ЖК 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.

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

В соответствии с п. 8.1 Устава, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Учитывая, что общая площадь многоквартирного дома составляет 9396,2 кв.м, площадь общего имущества многоквартирного дома 1445 кв.м, общая площадь помещений, принадлежащих собственникам 7951,5 кв.м, на общем собрании присутствовало 11 человек, обладающих в совокупности 87,7% голосов от общего числа голосов собственников помещений, собрание следует считать состоявшимся. (л.д. л.д. 75)

Касательно довода истца о том, что на собрании не принимались те решения, которые указаны в протоколе собрания, в протоколе собрания не отражены все обсуждаемые моменты, суд указывает следующее.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, стороны предоставляют в дело доказательства, суд оценивает дело по представленным доказательствам.

В обоснование своей позиции Герцен А.В. представил в дело видеозапись хода собрания, сделанную свидетелем Боровской Л.И.

Кроме того, Боровская Л.И. суду пояснила, что проживает в квартире истца по адресу: г. Омск, ул. Омская, д. 114 корпус 2 угол Б. Хмельницкого дом № 42, корпус 1 кв. 21. в ходе собрания правила парковки транспорта не были приняты, было решено, что их необходимо доработать и скорректировать. Так же на повестке дня были многие другие вопросы, о рекламе, о принятии членов правления. Имеются проблемы с допуском автомобилей, владельцы которых не являются собственниками помещений дома. Когда делали ремонт в квартире, то все строительные материалы приходилось либо носить вручную, либо необходимо было дополнительно доплачивать за простой транспорта.

Свидетель Сурманов О.В. суду пояснил, что производил ремонт в квартире истца в период с мая 2012 года по октябрь 2012 года. На территории двора охрана запрещала ставить свой личный автомобиль. Бывало, что

автомобиль со строительными материалами не запустили на территорию двора. Ему охрана указывала место, куда он должен был поставить автомобиль. При проведении ремонта в квартире Герцена А.В. ему приходилось носить до подъезда около 30 метров тяжелые предметы.

В обоснование своей позиции представители ответчика ходатайствовали о допросе других участников собрания.

Так, свидетель Якубовская Е.В. суду пояснила, что о собрании 13.03.2013 года она узнала из объявления, которое висело при входе в дом и около лифта. Считает данный способ оповещения удобным и доступным. Одним из вопросов проведения собрания, был вопрос о предоставлении парковочных мест. Были предложены правила парковки. Эти правила не вызвали у нее никаких вопросов. Голосование по принятию правил эксплуатации мест общего пользования и правил пользования придомовой парковкой, происходило так, что если у собственников возникнут предложения по корректировке, то необходимо было предоставить в правление ТСЖ в письменном виде. Подсчет голосов производил секретарь. На данном собрании было избрано правление ТСЖ «Омская-114/2». Позже результаты голосования были вывешены в подъезде дома.

Свидетеля Андриюшенков В.А. дал аналогичные показания. Дополнил, что перед собранием правила эксплуатации мест общего пользования и правил пользования придомовой парковкой были развешаны в свободном доступе на стенде информации. Результаты голосования через несколько дней были вывешены в подъезде дома.

Как пояснил сам Герцен А.В., письменные дополнения к правилам эксплуатации мест общего пользования и правилам пользования придомовой парковкой, он направил не в правление ТСЖ «Омская-114/2», а оставил в помещении охраны территории двора.

Анализ представленных сторонами доказательств, позволяет суду сделать вывод, что Герцен А.В., имея возможность внести письменные предложения в обсуждаемые на собрании правила эксплуатации мест общего пользования и правилам пользования придомовой парковкой, не реализовал предоставленное ему право. Все вопросы, указанные в повестке дня собрания, были обсуждены в ходе проводимого собрания, по всем вопросам проедено голосование. Результаты голосования были занесены в протокол собрания. О результатах голосования собственники помещений в доме были оповещены путем размещения соответствующего объявления.

Отсутствие в протоколе способа доведения до сведения итогов голосования и принятия решения не влияет на законность принятого решения.

Свидетельскими показаниями Андриюшенко В.А., Якубовской Е.В., подтверждает тот факт, что результаты голосования были вывешены на стенде в ТСЖ.

Доказательств тому, что подсчет голосов и голосование велось в противоречии с действующим законодательством, истцом не представлено.

Кроме того, с учетом доли истца в праве общей собственности в доме (0,56 %), его голос не мог бы повлиять на результаты голосования. (п. 12.6 Устава ТСЖ «Омская-114/2»).

Иные собственники помещений дома, члены ТСЖ, не участвующие в собрании, не вправе принимать решения, принятые собранием.

Вместе с тем, как определено Уставом ТСЖ «Омская-114-2», члены ТСЖ и иные собственники жилых помещений в доме, могут вносить предложения об изменении правил эксплуатации мест общего пользования и правил пользования придомовой парковкой. (п. 12.2 Устава).

Поскольку позиция истца не нашла своего подтверждения в ходе судебного разбирательства, постольку его требование о признании незаконным решение собрания собственников помещений дома по адресу: г. Омск, ул. Омская, дом. 114, корпус 2 угол Б. Хмельницкого, дом. 42 корпус 1 от 13 марта 2013 года, следует оставить без удовлетворения.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Герцена Александра Владиславовича к Товариществу собственников жилья «Омская-114/2» о признании незаконным решения собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 11/2 по ул. Омская в г. Омске от 13 марта 2013 года оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Омский областной суд в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Куйбышевский районный суд г. Омска.

Судья

М.П. Жидкова

КОПИЯ ВЕРНА
 Решение (определение) *и*
 вступило в законную силу

« _____ » _____ 2013 г.

Судья _____
 Секретарь _____

М.П. Жидкова
Секретарь