

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

г. Невинномысск

16 декабря 2016 г.

Невинномысский городской суд Ставропольского края в составе председательствующего судьи Головки М.В., при секретаре судебного заседания Болдыревой Н.А., с участием истца Алексеевой Н.Ю., представителя ответчика ТСЖ «Миллениум» Баграмяна А.А., ответчика Кужба Т.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Алексеевой Н.Ю., к ТСЖ «Миллениум», о признании недействительным решения общего собрания членов ТСЖ «Миллениум»,

установил:

Алексеева Н.Ю. обратилась в суд с иском к ТСЖ «Миллениум», о признании недействительным решения общего собрания членов ТСЖ «Миллениум». В обоснование своих исковых требований указала, что она является собственником помещений в доме № 5 по ул. 3 Интернационала г.Невинномыска. В многоквартирном доме создано ТСЖ «Миллениум». 28 февраля 2016 года состоялось собрание членов ТСЖ «Миллениум» в очно-заочной форме, на котором члены ТСЖ приняли решение: Избрать правление ТСЖ «Миллениум»; избрать ревизионную комиссию; внести изменения в правила проживания; утвердить положение о заработной плате и премировании без возможности выплаты премий; внести изменения в штатное расписание: Сократить управляющего; не включать в штат должность энергетика на 0,3 ставки с ежемесячной выплатой 5000 рублей; не изменять количество и оклад уборщиц; установить для уборщиц повременную систему оплаты труда; не устанавливать вознаграждение председателю в размере 30 000 руб. в месяц; не выплачивать ревизионной комиссии вознаграждение в размере 10 000 руб. в год; не выплачивать членам правления вознаграждение в размере не более 5 000 руб. в месяц. В соответствии с п.1 ст. 149 ЖК РФ и п. 12.2 Устава ТСЖ «Миллениум» Председатель правления обязан обеспечивать исполнение решений общего собрания членов ТСЖ, утверждать внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества. 4 марта 2016 года на собрании Правления ТСЖ «Миллениум» в присутствии членов ревизионной комиссии была утверждена смета, в которой установлено вознаграждение Председателю правления в размере 30000 рублей в месяц. Тем самым правление ТСЖ превысило свои полномочия, и вынесло на общее голосование смету, противоречащую принятым на общем собрании членов ТСЖ решениям. Ревизионная комиссия в Акте № 1 от 22 марта 2016 г. отражает факт ознакомления со сметой 17 марта 2016 года, то есть непосредственно перед собранием. В то же время в Протоколе № 3 Заседания Правления ТСЖ «Миллениум» от 03 марта 2016 года указано, что члены ревизионной комиссии Архипова Н.А. и Ткачева Т.Н. присутствовали на заседании, в повестке дня которого значится п.2. Согласование сметы расходов на 2016 год для вынесения на общее собрание членов ТСЖ. Членов ревизионной комиссии, при вынесении заключения по смете, не остановил тот факт, что члены ТСЖ «Миллениум» приняли решение, которое не соответствует предлагаемой смете, штатному расписанию, Положению об оплате труда и премированию. 9 марта 2016 года правление ТСЖ «Миллениум» разместило на информационных стендах Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ «Миллениум» в заочной форме, на котором предлагается утвердить Смету расходов на 2016 год, штатное расписание, План работ на 2016 год, Положение об оплате труда, Положение о премировании, исключить из ревизионной комиссии Малинину В.В., и выбрать кандидата в члены правления ТСЖ. Для участия в голосовании выдавались бланки решений (Приложение), которые необходимо было сдать в офис до 18 марта 2016 года. Уведомления о продлении срока принятия решений членов ТСЖ «Миллениум»

не было. 22 марта 2016 года Председатель собрания Кужба Т.А. и секретарь собрания Кононова О.А. оформили протокол № 9 общего собрания членов ТСЖ «Миллениум». Оспариваемое решение общего собрания собственников принято с многочисленными существенными нарушениями вышеприведенных норм Жилищного кодекса, которые выразились в следующем: Отсутствовала информация, выносимая на голосование; смета и штатное расписание, которые предлагалось утвердить размещены на досках объявления накануне собрания; в решениях не указана общая сумма сметы, которую предлагается утвердить; в решениях не указано число штатных единиц и общий фонд заработной платы; не представлено Положение о премировании, которое предлагается утвердить; не известно, какие документы представлялись членам ТСЖ «Миллениум» 22 марта 2016 года при сборе подписей, путем обхода квартир. Председатель собрания и секретарь собрания никем не избирались, следовательно не полномочны подписывать протокол общего собрания. Решение общего собрания членов ТСЖ от 22 марта 2016 года не доведено до сведения собственников. Реестр членов ТСЖ «Миллениум» содержит недостоверные данные. В соответствии с Уставом ТСЖ не предусматривает написание заявление от одного из собственников от имени остальных собственников на вступление в ТСЖ без решения о представлении одним из них общих интересов в товариществе, таким образом, если заявление о вступлении в члены ТСЖ написал собственник, владеющий 1/4 долей помещения, и решение о представлении общих интересов отсутствует, в реестре должна учитываться только 1/4 от площади помещения, а не общая площадь помещения. Несовершеннолетние собственники не могут быть членами ТСЖ в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ и Уставом ТСЖ «Миллениум». Таким образом доля площади собственников, являющихся членами ТСЖ «Миллениум» фактически меньше, чем значится в реестре членов ТСЖ «Миллениум». В соответствии с п.1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей. 4 мая 2016 года собственники помещений обратились в Правление ТСЖ «Миллениум» с требованием составить Смету с учетом решений общего собрания членов ТСЖ «Миллениум» от 28 февраля 2016 года и провести общее собрание собственников жилья. В соответствии с п.6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ «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». В установленный законом срок собрание собственников помещений организовано не было, а Правление ТСЖ распространило листовки с искаженными данными о деятельности ТСЖ за 2014-2015 годы. В соответствии с п. 1.1 ст. 46 ЖК РФ 1.1. «Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в "части 1" настоящей статьи копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в "порядке"; установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания. 7 июня 2016 года я обратилась к начальнику управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору с заявлением, но ответа на жалобу не получила. В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, 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.

Истец Алексеева Н.Ю., в судебном заседании поддержала иски требования, пояснив при этом, что при написании искового заявления она ошибочно указала номер протокола как № 8. Просит признать решение общего собрания членов ТСЖ «Миллениум» Протокол № 9 от 22 марта 2016 года в части утверждения сметы на 2016 год, в части утверждения штатного расписания на 2016 год, в части утверждения Положения о премировании недействительным. Обязать ТСЖ «Миллениум» произвести перерасчет платы за содержание жилого помещения с 1 марта 2016 года.

Представитель ответчика ТСЖ «Миллениум» Баграмян А.А., в судебном заседании просил отказать в удовлетворении исковых требований Алексеевой Н.Ю., сославшись на оглашенные в судебном заседании возражения.

Ответчик Кужба Т.А. в судебном заседании просил отказать в удовлетворении исковых требований Алексеевой Н.Ю., в полном объеме.

Представитель третьего лица Управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору будучи надлежащим образом уведомленным о дате и времени слушания дела, в судебное заседание не явился, причину неявки не сообщил.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, представленные сторонами все доказательства в совокупности, суд считает не подлежащими удовлетворению иски требования, по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта);

48

выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 45 ЖК РФ 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.

В судебном заседании нашло свое подтверждение, что 12.03.2016 года проведенное общее собрание жильцов не имело кворума, в связи с чем признано несостоявшимся, а также назначено проведение собрания жильцов многоквартирного дома в заочной форме, о чем был составлен протокол.

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

48

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 судебном заседании нашло свое подтверждение, что собственники дома были уведомлены о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования собственники уведомлялись при помощи объявлений, заблаговременно.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Согласно ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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.

Согласно ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

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.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела, согласно протоколу № 9 от 22.03.2016 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Невинномысск, ул. 3 Интернационала, дом 5, проведенного в форме заочного голосования по инициативе председателя правления Кужба Т.А., при секретаре собрания Кононовой О.А., было проведено собрание собственников жилых помещений многоквартирного дома № 5 ул. 3-го Интернационала г. Невинномысска в заочной форме и были приняты следующие решения: утверждена смета расходов на 2016 год, утверждено штатное расписание, утвержден план работы на 2016 год, утверждено положение об оплате труда, утверждено положение о премировании, Исключена Малинина В.В. из состава ревизионной комиссии, выбран один кандидат в члены правления ТСЖ.

Совокупность исследованных доказательств свидетельствуют о том, что ответчиками не нарушена процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Согласно ст. 45 ЖК РФ 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.

В судебном заседании установлено, что **необходимое количество голосов** (более 50%) имеется и в связи, с чем протокол № 9 от 22.03.2016г. **общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Невинномысск, ул. 3-Интернационала г. Невинномысск, проведенного в форме заочного голосования является законным.

При таких обстоятельствах, суд считает, что исковые требования истца **Алексеевой Н.Ю.** не подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Решил:

В удовлетворении исковых требований Алексеевой Н.Ю., о признании решения общего собрания членов ТСЖ «Миллениум» Протокол № 9, от 22 марта 2016 года в части утверждения сметы на 2016 год, штатного расписания на 2016 год, положения о премировании недействительным; об обязывании ТСЖ «Миллениум» произвести перерасчет платы за содержание жилого помещения с 1 марта 2016 года - отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда, через Невинномысский городской суд, в течение месяца, со дня принятия решения в окончательной форме, то есть с 21.12.2016 года.

Handwritten signature

М.В. Головки

Судья

