

Дело № 2 – 72/2018

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 марта 2018 года

с. Языково

Благоварский межрайонный суд Республики Башкортостан в составе: председательствующего судьи Галиева Ф.Ф., при секретаре Александровой С.К., с участием представителя истцов Назаровой З.С., Рафиковой С.А., Юнусовой А.Р. – Галиева А.Ф., действующего на основании доверенностей от 27.11.2017 года, ответчиков Абдурахмановой А.Ф. и Кузьминой В.В., ответчика – представителя ТСЖ «Нефтяник» Сунаргулова А.Р., действующего на основании доверенности от 29.12.2017 года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Назаровой Зили Сарваретдиновны, Рафиковой Сюзанны Артуровны, Юнусовой Айгуль Ринатовны к Абдурахмановой Альбине Фанилевне, Кузьминой Вере Васильевне, ТСЖ «Нефтяник» о признании протокола общего собрания членов ТСЖ "Нефтяник" от 21.10.2017 года недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Назарова З.С., Рафикова С.А., Юнусова А.Р. обратились в суд с иском к Абдурахмановой Альбине Фанилевне, Кузьминой Вере Васильевне о признании протокола общего собрания членов ТСЖ "Нефтяник" от 21.10.2017 года недействительным указывая, что истцы являются членами ТСЖ «Нефтяник» на основании права собственности на принадлежащие им квартиры. Истцам стало известно о существовании оспариваемого протокола общего собрания членов ТСЖ «Нефтяник», которое якобы состоялось 21.10.2017 года. О данном собрании истцам стало известно лишь со слов работников ТСЖ «Нефтяник» в середине ноября 2017 года, в данном собрании истцы, как члены ТСЖ «Нефтяник» участие не принимали. С вышеуказанным протоколом общего собрания истцы не согласны, считают его недействительным в силу не соответствия нормам жилищного законодательства и в силу того, что сообщений о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья в адрес истцов не поступало. Объявления о предстоящем собрании также не были размещены в местах, установленных Уставом ТСЖ – информационные стенды, предусмотренные решением общего собрания членов товарищества (п. 8.4 Устава). Таким образом, при проведении собрания был существенно нарушен порядок созыва оспариваемого собрания. Также были допущены существенные нарушения при составлении протокола общего собрания членов ТСЖ от 21.10.2017 года, поскольку данный протокол не соответствует к требованиям к оформлению протоколов общих собраний, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 года № 937/пр. В данном случае в протоколе отсутствует наименование документа, не проставлен регистрационный номер, а также из данного протокола не возможно установить, где было проведено собрание, в какое время, а также форма проведения данного собрания, что говорит о нарушении порядка оформления данного протокола. К оспариваемому протоколу был прикреплен список ТСЖ «Нефтяник», присутствующих на внеочередном собрании от 21.10.2017 года, из которого невозможно определить являются ли данные лица членами ТСЖ и какой площадью они обладают, к тому же в данном списке указаны лица, которые не принимали участие в данном голосовании. Также в вышеуказанном списке присутствующих на общем собрании членов ТСЖ от 21.10.2017 года следует, что известные им лица: Лесина А.В., Серик Т.П., Киселева Т.И., Новикова М.А., Тухватуллина Л.В., Никоалев В.В., Моисеева Т.К./, Овчинникова Т.Н., Матросова А.Р., Гималетдинов А.Р., Сверчкова Ф.И., Ахмадуллина С.Ф., Гафурова М.Н., участвовали на основании доверенности, представляя интерес не одного лица, а нескольких



лиц сразу. Однако доверенность их представителя оформлена не надлежащим образом, а именно никем не заверена. В силу вышеизложенного считают, что оспариваемый протокол является ничтожным, поскольку в данном случае инициатор данного собрания заблаговременно не сообщил членам ТСЖ о предстоящем собрании, сам протокол был составлен с грубыми нарушениями, к тому же в списках указаны лица, которые не принимали фактического участия и даже не были проинформированы о данном собрании. Данные решения приняты в отсутствие необходимого кворума. Просят признать протокол общего собрания членов ТСЖ «Нефтяник» от 21.10.2017 года недействительным.

Определением Благоварского межрайонного суда РБ от 24.01.2018 года к участию в деле в качестве соответчика привлечен ТСЖ «Нефтяник».

Истцы Назарова З.С., Рафикова С.А., Юнусова А.Р. на судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Представитель истцов Галиев А.Ф. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчики: Абдурахманова А.Ф. и Кузьмина В.В. в судебном заседании с исковыми требованиями не согласились, просили отказать в их удовлетворении.

Ответчик – представитель ТСЖ «Нефтяник» Сунаргулов А.Р. в судебном заседании с исковыми требованиями согласился, просил удовлетворить.

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

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Назарова З.С. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: РБ, Благоварский район, с. Первомайский, ул. Мира, д. 6, кв.2; Рафикова С.А. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: РБ, Благоварский район, с. Первомайский, ул. Мира, д. 6, кв.1; Юнусова А.Р. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: РБ, Благоварский район, с. Первомайский, ул. Мира, д. 6, кв. 10. Соответственно они являются членами ТСЖ «Нефтяник».

21.10.2017 года проведено общее собрание собственников – членов ТСЖ «Нефтяник».

Из содержания протокола общего собрания членов ТСЖ «Нефтяник» от 21.10.2017 года следует, что в ходе собрания приняты решения о проведении независимой проверки финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «Нефтяник»; о заключении договора с аудиторской консалтинговой фирмой «Контур Гарант Аудит» на сумму 70000 рублей; с 23.10.2017 года.

В соответствии с частью 1 статьи 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 п. п. 1 - 3.1 ч. 2 ст. 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. 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.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых 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 (часть 3 статьи 46 ЖК РФ).

В силу части 4 статьи 46 ЖК РФ 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Согласно части 2 статьи 48 ЖК РФ 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 п. п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ 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 (часть 3 статьи 48 ЖК РФ).

В силу части 4 указанной статьи ЖК РФ 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.

Частью 5.1 статьи 48 ЖК РФ предусмотрено, что при всех формах проведения общего собрания собственников помещений в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны: 1) сведения о лице, участвующем в голосовании; 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

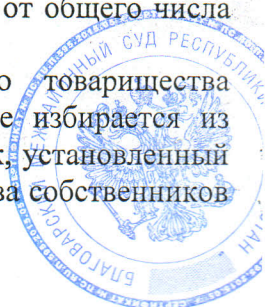
Согласно части 1 статьи 146 ЖК РФ уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Частью 1.1 статьи 146 ЖК РФ предусмотрено, что положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

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.

Согласно части 3 статьи 146 ЖК РФ полномочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

По смыслу статьи 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление товарищества собственников



жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

В соответствии с ч. 3 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.

Согласно пункту 3 статьи 181.2 ГК РФ решения собраний оформляются протоколом. Состав сведений, включаемых в протокол, определен частями 4 и 5 указанной статьи ГК РФ.

По смыслу абзаца 2 пункта 1 статьи 181.3, статьи 181.5 ГК РФ решение собрания, нарушающее требования ГК РФ или иного закона, по общему правилу является оспоримым, если из закона прямо не следует, что решение ничтожно.

Согласно абзацу 1 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.

В силу части 2 статьи 181.4 ГК РФ, решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

Согласно пункту 107 разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ от дата N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" по смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 181.3, статьи 181.5 ГК РФ решение собрания, нарушающее требования ГК РФ или иного закона, по общему правилу является оспоримым, если из закона прямо не следует, что решение ничтожно.

Из правовой позиции, изложенной в пункте III Постановления Пленума Верховного Суда РФ от дата N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", следует, что общедоступным с учетом конкретных обстоятельств дела может быть признано размещение информации о принятом решении собрания на доске объявлений, в средствах массовой информации, сети "Интернет", на официальном сайте соответствующего органа, если такие способы размещения являются сложившейся практикой доведения информации до участников данного гражданско-правового сообщества, а также ссылка в платежном документе, направленном непосредственно участнику, оспариваемому решению.

Между тем из представленных материалов дела следует, что доказательств, подтверждающих заблаговременное извещение собственников помещений – членов ТСЖ о проведении общего собрания 21.10.2017 года, а также наличие кворума на данном собрании и количестве голосов, проголосовавших "за" принятие решения общего собрания, ответчиками в нарушение ч. 1 ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Также не представлены листы регистрации лиц, принявших участие в собрании, листов голосования (бюллетени, решения), надлежащим образом оформленных доверенностей лиц, принимавших участие в общем собрании в качестве представителей членов ТСЖ «Нефтяник». Представленные суду доверенности не соответствуют требованиям ст.ст. 185, 185.1 ГК РФ, предъявляемым к доверенностям, которые не заверены в установленном законом порядке. Соответственно суд приходит к выводу, что не представлены доказательства волеизъявления членов ТСЖ «Нефтяник», не присутствовавших на общем собрании членов ТСЖ 21.10.2017 года, но в то же время чьи голоса были учтены при голосовании на внеочередном собрании членов ТСЖ «Нефтяник» 21.10.2017 года через их представителей.

Поскольку полномочия представителя членов ТСЖ «Нефтяник», не присутствовавших на внеочередном собрании членов ТСЖ 21.10.2017 года, не

21 +

подтверждены в установленном законом порядке, суд приходит к выводу об отсутствии кворума на общем собрании 21.10.2017 года.

Кроме того, частью 1.1 статьи 146 ЖК РФ предусмотрено, что положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

В связи с чем, нормы, регулирующие порядок проведения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома также регулируют порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Протокол собрания собственников жилья ТСЖ «Нефтяник» от 21.10.2017 года не соответствует требованиям, предъявляемым к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденной Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор".

Так, в протоколе собрания собственников жилья ТСЖ «Нефтяник» от 21.10.2017 года не указаны обязательные реквизиты протокола общего собрания, а именно: наименование документа; место проведения общего собрания; заголовок к содержательной части протокола общего собрания; содержательная часть протокола общего собрания, состоящая из вводной части и основной (не указаны следующие сведения: об инициаторе общего собрания - для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения, собственником которого является физическое лицо и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение; об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме; об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме; о наличии или отсутствии кворума общего собрания), и иные.

В ходе судебного заседания 20.03.2018 года стороной ответчика представлен протокол №1 собрания собственников жилья ТСЖ «Нефтяник» с. Первомайский от 21.10.2017 года, однако указанный протокол суд в качестве доказательства по делу не может принять во внимание, поскольку представленный подлинник протокола в нарушении требований ст. 46 ЖК РФ не был представлен в правление товарищества собственников жилья не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В указанном протоколе отметка о принятии правлением ТСЖ «Нефтяник» отсутствует.

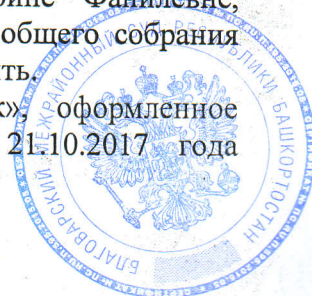
С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что протокол общего собрания членов ТСЖ "Нефтяник" от 21.10.2017 года является недействительным, в связи с чем суд удовлетворяет исковые требования Назаровой Зили Сарваретдиновны, Рафиковой Сюзанны Артуровны, Юнусовой Айгуль Ринатовны к Абдурахмановой Альбине Фанилевне, Кузьминой Вере Васильевне, ТСЖ «Нефтяник» о признании протокола общего собрания членов ТСЖ "Нефтяник" от 21.10.2017 года недействительным.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Назаровой Зили Сарваретдиновны, Рафиковой Сюзанны Артуровны, Юнусовой Айгуль Ринатовны к Абдурахмановой Альбине Фанилевне, Кузьминой Вере Васильевне, ТСЖ «Нефтяник» о признании протокола общего собрания членов ТСЖ "Нефтяник" от 21.10.2017 года недействительным удовлетворить.

Признать решение общего собрания членов ТСЖ «Нефтяник» оформленное протоколом собрания собственников жилья ТСЖ «Нефтяник» от 21.10.2017 года недействительным.



Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме, путем подачи жалобы через Благоварский межрайонный суд Республики Башкортостан.

Председательствующий

Галиев

Ф.Ф. Галиев

Судовое решение, постановление,
вынесенное вступило(о) в законную
силу 23.04.2018 г.

Галиев Ф.Ф.
Суд. Благоварский межрайонный



Подпись

Итого пронумеровано и сброшюровано листов (листа(ов))

5

листа(ов)