

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21.10.2010 года г. Пермь

Мотовилихинский районный суд г.Перми в составе председательствующего судьи Пучниной Е.А. при секретаре Олехневой Ю.В. участием представителя истца по доверенности Кетова В.А./ л.д.14/, представителя Заякина А.Б./по протоколу/ представителя ТСЖ «Макаренко, 10А» Мамонтовой Д.В./по протоколу/, представитель по ходатайству Короткиной А.С., ответчиков Теплоухова А.Н., Андроновой Т.В., Баженовой Г.А, Козловой О.А., Кокшаровой И.В, Трифанова М.Г.,Насибуллина Х. Х., Водяновой Е.П., представителя по доверенности Бояршиновой В.С., представителя по доверенности Ихлова Б.Л. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ТСЖ «Мотовилиха-3» к ТСЖ «Макаренко,10А» о признании создания ТСЖ «Макаренко 10, А» для управления многоквартирным домом незаконным установил:

Истец ТСЖ «Мотовилиха-3» обратился в суд с иском к ТСЖ «Макаренко 10 А» о признании создания ТСЖ «Макаренко 10 А», указав, что в соответствии ст. 139 ЖК РФ было создано ТСЖ «Мотовилиха-3», что подтверждается протоколом № 1 общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирных домах от 17 мая 2005 г.

Был принят Устав ТСЖ «Мотовилиха-3», что подтверждается копией протокола № 2 от 30 мая 2005 г. общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирных домах, приобщенного к настоящему иску.

После государственной регистрации ТСЖ «Мотовилиха-3» заключило договоры с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, в соответствие с которыми входит предоставление всех необходимых жилищно-коммунальных услуг для благоприятного проживания жителей домов, входящих в состав ТСЖ «Мотовилиха-3», в том числе и для жилого многоквартирного дома по ул. Макаренко, 10А г. Пермь.

Эти договоры не расторгнуты и действуют в настоящий момент, за исключением договоров с ОАО «Пермская энергосбытовая компания» и ООО «Новая городская структура Прикамья», по которым рассматриваются иски к ним ТСЖ «Мотовилиха-3» в Арбитражном суде Пермского края (дело № А50-6884)2010, дело № А50-10649/2010).

В соответствии п.5.1. Устава ТСЖ «Мотовилиха-3» (далее Устава) членами товарищества являются физические и юридические лица-домовладельцы-собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Пермь, ул. Тургенева, 35А; г. Пермь, ул. Тургенева, 35Б; г. Пермь, ул. Макаренко, 10А; г. Пермь, ул. Макаренко,12А; г. Пермь, ул. Макаренко, 14А; г. Пермь, ул. Макаренко,16А; г. Пермь, ул. Макаренко,18; г. Пермь, ул. Макаренко,20А; г. Пермь, ул. Макаренко,19; г. Пермь, ул. Макаренко,21; г. Пермь, ул. Юрша,54.

В соответствии п. 10.1. Устава «... Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом Товарищества».

В соответствии п. 10.2 Устава «... Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления».

В соответствии п. 10.3. Устава «К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

10.3.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

10.3.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества...».

В соответствии п. 10.4. Устава «Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия в Товариществе».

В соответствии п.6.4. Устава «Доля каждого домовладельца в праве собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему жилых помещений, собственником которого он является, измеренных в метрах квадратных площади (10 метров-1 голос)».

В соответствии п. 10.5. Устава «Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют Члены Товарищества или их представители, обладающие более 50 процентов голосов от общего числа голосов пропорционально доле его участия от общего числа голосов членов Товарищества...».

В соответствии п. 10.7. Устава «Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 10.3.2.-10.3.5. пункта 10.3. настоящего Устава принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества...».

Большинство собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме № 10А по ул. Макаренко г. Перми до настоящего времени являются членами ТСЖ «Мотовилиха-3», о чем свидетельствуют их заявления, приобщенные к настоящему иску.

Несмотря на вышеизложенные обстоятельства в жилом доме по ул. Макаренко, 10 А, входящего в состав ТСЖ «Мотовилиха-3» было создано еще одно ТСЖ - ТСЖ «Макаренко, 10А», прошедшего государственную регистрацию в качестве юридического лица 28.08.2009 г. в ИФНС РФ по Мотовилихинскому району г. Перми.

Исходя из норм жилищного и гражданского законодательства / ст. 136, ст. 139, п.1 ст. 140, п.2 ст. 145 ЖК РФ, п.1 ст. 157 ГК РФ/, Устава ТСЖ «Мотовилиха-3» создание ТСЖ «Макаренко, 10А» является незаконным.

На основании вышеизложенного, в соответствии ст.ст. 131,132 ГПК РФ просит: признать создание ТСЖ «Макаренко, 10А» для управления многоквартирным домом по ул. Макаренко 10А г. Перми незаконным. Взыскать с ТСЖ «Макаренко, 10А» в пользу ТСЖ «Мотовилиха-3» уплаченную госпошлину в сумме 4000 (четыре тысяч) руб.

В судебном заседании представитель истца Кетов В.А. на доводах искового заявления настаивает, указывает на правомерность создания ТСЖ "Мотовилиха-3", членами которого являются собственники квартир, ТСЖ "Мотовилиха-3" является единственным законно созданным органом по управлению многоквартирным домом. В материалах дела масса заявлений от собственников по их позиции по делу. То, что было давление, это в заявлениях собственников, которые есть в деле. ЖК запрещает два ТСЖ в 1 доме. ТСЖ Мотовилиха-3 создано при объединении нескольких многоквартирных домов, в т.ч. с участием дома № 10а по ул. Макаренко. До настоящего времени ни одного личного заявления собственников о выходе из ТСЖ «Мотовилиха-3» нет. Собрание было проведено в форме заочного голосования, очного не было. В материалах дела есть ксерокопия списка лиц, уведомленных о собрании, но там ничего не указано. Создание ТСЖ – прерогатива всех членов ТСЖ, т.е. в данном случае процедура по выходу из ТСЖ «Мотовилиха-3» должно была быть осуществлена в соответствии с уставом ТСЖ. Большинство собственников жилья являются членами ТСЖ «Мотовилиха-3», что следует из их заявлений. Нарушены нормы, как ГК, так и ЖК. 30.07.2010 более чем 52% голосов было ликвидировано ТСЖ Макаренко 10а. До настоящего момента непосредственное обслуживание дома осуществляется УК «Управдом», у ТСЖ Макаренко 10а на момент создания был только 1 договор с энергосбытовой компанией, сейчас есть договор с Новогором от 07.04.2010 года. До настоящего времени всем содержанием дома занимается управляющая компания. Управдом по договору с ТСЖ «Мотовилиха-3». В штате ТСЖ «Макаренко 10а» нет ни дворника, ни кого. С сентября были высланы квитанции за тепло и прочие услуги, т.е. предъявили все полностью без договоров. Содержание общего имущества и т.д. Все делает ТСЖ «Мотовилиха-3» на договорной основе с соответствующими организациями.

Представитель истца Заякин А.Б., являющийся председателем ТСЖ «Мотовилихина-3» пояснил, что состоялось общее собрание 20.08.2009 года среди

собственников жилья дома «Макаренко 10а», обсуждались текущие моменты, однако в резолюции было указано на создание собственного ТСЖ, хотя на собрании этого не было. Всех членов ТСЖ «Мотовилиха -3» на собрании не было, не было реорганизации ТСЖ «Мотовилиха 3», двух ТСЖ в одном доме быть не может. Кроме того, по процедуре есть многочисленные жалобы, бюллетени подписывались под давлением, обман и заблуждение были. Мамонтова Д.В. утверждала при подписании бюллетеней жильцами, что у нее есть договоры с Новогор-Прикамьем и другими организациями. Недовольство собственников было еще и с тем связано, что у них нет ни устава, ни расчета платежей, ни сметы, в квитанциях печатались услуги, которые не предоставляются ТСЖ «Макаренко 10а». Кроме того, позже состоялось собрание, по результатам которого 52% жильцов высказались в пользу ликвидации ТСЖ «Макаренко 10а», это собрание было в июле 2010 г. .

Представитель ответчика Мамонтова Д.В.заявленные требования не признает, поясняет: собрание проводилось в мае 2009 г., был вопрос об отчете ТСЖ «Мотовилиха-3», собственников жилья не устроил отчет. Количество собственников было 37 на собрании, кворума не было. Было желание создать свое ТСЖ, поэтому в конце июля они уведомили всех собственников списком под роспись с указанием даты получения уведомления. Которые не были извещены лично о проведении собрания, им направили почтой с уведомлением, реестр зафиксирован на почте. Сначала создали ТСЖ, а потом протоколом от 30.10 разорвали договор с управляющей компанией «Управдом» и ТСЖ «Мотовилиха-3». Достаточно 50% + 1 голос. Кворум был. Все документы, в том числе Устав сдали в ИФНС, только с этого момента стали заключать договоры. Известили УК «Управдом» и ТСЖ «Мотовилиха-3» о разрыве отношений. Документы они им не сдали. Ни одного голоса и ни одной подписи они не подделали, протоколы не переписывали. Созданы они законно, волеизъявление собственников имеется. На сегодняшний момент желания по ликвидации созданного ТСЖ нет. Сначала был договор по электроэнергии, сейчас есть договоры по воде, по вывозу мусора, по лифтам, а также с охранной фирмой, но они не могут работать, т.к. им не отдают документы, мешают работать в ТСЖ «Мотовилиха-3».

Представлены письменные возражения./л.д.45-48 т.1/.

Представитель ТСЖ «Макаренко,10А» Короткина А.С. пояснила, что решение о создании товарищества собственников жилья принимается на общем собрании собственников, которое проведено в установленном законом порядке, запись о государственной регистрации указанного ТСЖ была внесена в ЕГРЮЛ, запись о регистрации и протокол собрания не оспорен. В соответствии с ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации правом на обжалование принятого решения обладают только собственники помещений в многоквартирном доме. ТСЖ «Мотовилиха-3» не представлено доказательств того, что оно является таким собственником, решение от 18.08.2009 г. не обжаловано, что является препятствием для оспаривания создания ТСЖ. Исходя из вышеизложенных доводов, просит суд в удовлетворении заявленных требований отказать.

При рассмотрении дела извещены надлежащим образом все привлеченные в качестве ответчиков собственники помещений по адресу Макаренко,10А.

В судебном заседании ответчик Баженова Г.А. поддерживает заявленные требования, просит признать создание ТСЖ «Макаренко 10А» не законным, указав, что бюллетень составлен с нарушениями, не был определен порядок ознакомления с документами. Она сначала проголосовала «за», а затем попросила вернуть документы. Сроки голосования не соблюдены. Все бюллетени собирала Мамонтова Д.В., ревизия финансовой деятельности ТСЖ «Макаренко10А» не проводилась. Не была создана счетная комиссия, не было определено место хранения протокола, результаты не вывешивались. Она не голосовала.

Представитель ответчика Дубова В.С. -Бояршинова В.С. в судебном заседании поддерживает заявленные требования, указав, что ТСЖ «Макаренко 10А» создано не законно, было только заочное собрание, устава и сметы тоже не было. Нужно было

сначала выйти из одного ТСЖ, потом создать свое ТСЖ, чтобы не два ТСЖ было, было один ТСЖ.

Ответчик Водянова Е.П. заявленные требования поддерживает, необходимо было провести реорганизацию, собрать собрание всех жильцов ТСЖ «Мотовилиха-3», в которое входят собственники нескольких домов.

Представитель Ихловой Л.Л. -Ихлов Б.Л. поддерживает в полном объеме заявленные требования, голосовали под давлением, Мамонтова Д.В.говорила, что долги будут списаны и все начнут с чистого листа, за забор платить не будут. Устав не был доведен до сведения.

Ответчик Козлова О.А. в судебном заседании - согласна с иском о признании иска. Она нигде не подписывалась. Сомневается в подлинности общего списка, список она не видела. На стадии выборов ТСЖ Макаренко,10а, была введена в заблуждение. Мамонтова Д.В. сказала, что голосование будет в два этапа (предварительное голосование, второй окончательный). Действия Мотовилихи.3, ее устраивали, никаких проблем не было. Мамонтова Д.В. ее обманула, никаких документов она не видела. Она ставила вопрос на предварительном голосовании.

Ответчик Теплоухов А.Н. пояснил в судебном заседании, что заявленные требования не признает, они подписывали заявления на вступления в ТСЖ «Мотовилиха-3» при покупке квартиры, это делалось под давлением, иначе отказывали в передаче квартир, других заявлений не было. Потом они писали заявления о выходе из данного ТСЖ, просит в удовлетворении требований отказать.

Ответчик Кокшарова И.В. в судебном заседании пояснила, что было общее собрание, заочное, о выходе из ТСЖ «Мотовилиха-3», все было оформлено протоколом, а не списком. Все бюллетени представлены, поэтому все легко можно подсчитать. Иск не признает, голосование было законное.

Ответчик Андропова Т.В. в судебном заседании пояснила, что заявленные требования не признает, посторонние люди защищают их от них самих же, от их же решения. ТСЖ «Мотовилиха-3» не предает им ключи и документы, все необходимые объекты, поэтому они не смогли проявить себя в полной мере, среди жильцов начались разногласия, видимо, этого и добивалось ТСЖ «Мотовилиха-3».

В судебном заседании ответчик Трифанов М.Г. пояснил, что законно проголосовали, иск не поддерживает. У них прошло собрание, на котором решили создать свое ТСЖ, что и было сделано. Потом он уехал в отпуск, поэтому на собрании по выходу из членов ТСЖ «Мотовилиха-3» в августе не присутствовал. Его позиция такая, что он поддерживает создание ТСЖ «Макаренко 10а».

Ответчик Насибуллин Х. Х. в судебном заседании пояснил, что с заявленными требованиями не согласен, так как решение о выходе из состава ТСЖ «Мотовилиха-3» принято законно, создание ТСЖ «Макаренко,10А» никак не отражалось на деятельности ТСЖ «Мотовилиха-3».

Заслушав пояснения представителей сторон, ответчиков, исследовав материалы уголовного дела, суд считает, что заявленные требования не обоснованы и не подлежат удовлетворению.

Правоотношения, возникающие по поводу создания, осуществления деятельности и реорганизации товариществ собственников жилья, а также правовое положение членов таких товариществ регулируется нормами глав 6, 13 и 14 Жилищного кодекса РФ, положениями Устава ТСЖ, нормами Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со статьей 135. /"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)/

п.1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном

доме.

п.3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

п.5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

По смыслу п. 4 ст. 57 ГК РФ права и обязанности реорганизованного юридического лица переходят к выделенному из него юридическому лицу с момента государственной регистрации последнего.

Как следует из материалов дела, ТСЖ "Мотовилиха-3" учреждено решением общего собрания будущих собственников, зарегистрировано в качестве юридического лица ИМНС России по Мотовилихинскому району г. Перми 28.06.2005, согласно свидетельству серия 59 N 003526425 /л.д. 159-173/. Местонахождение ТСЖ "Мотовилиха-3", согласно п. 2.3 устава: г. Пермь, ул. Тургенева, 35А / л.д.160/.

В соответствии п.5.1. Устава ТСЖ «Мотовилиха-3» членами товарищества являются физические и юридические лица-домовладельцы-собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Пермь, ул. Тургенева, 35А; г. Пермь, ул. Тургенева, 35Б; г. Пермь, ул. Макаренко, 10А; г. Пермь, ул. Макаренко,12А; г. Пермь, ул. Макаренко, 14А; г. Пермь, ул. Макаренко,16А; г. Пермь, ул. Макаренко,18; г. Пермь, ул. Макаренко,20А; г. Пермь, ул. Макаренко,19; г. Пермь, ул. Макаренко,21; г. Пермь, ул. Юрша,54.

ТСЖ "Макаренко,10А", создано на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме N 10а по ул. Макаренко г. Перми от 18.08.2009.

Как следует из материалов дела, 18.08.2009 года проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Пермь, ул. Макаренко, д.10А, на собрании были приняты решения о создании товарищества собственников жилья "Макаренко,10А", об утверждении его устава, а также об определении составов и избрании членов правления и ревизионной комиссии /л.д. 62-69 том 1/.

В отношении ТСЖ «Макаренко,10А» запись о государственной регистрации была внесена в Единый государственный реестр юридических лиц, что подтверждается свидетельством серии 59 № 004052912. ,зарегистрировано в качестве юридического лица ИМНС России по Мотовилихинскому району г. Перми 26.08.2009 за ОГРН 1095906004754./л.д.49-53 том.1 /.

В силу ст. 52 Гражданского кодекса РФ юридическое лицо с момента его государственной регистрации действует на основании Устава.

Являясь юридическим лицом, ТСЖ „Макаренко,10А“ действует на основании Устава ТСЖ, зарегистрированного в установленном законом порядке, регистрация которого не признавалась недействительной.

В соответствии с пунктом 1 статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

Согласно пункту 1.1 устава ТСЖ «Мотовилихи-3» товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Исходя из пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами, в том числе путем обращения в суд.

Статья 36 ЖК РФ регламентируется право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

По смыслу статьи 36, пункта 1 статьи 135 и пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов товарищества собственников жилья.

Принимая во внимание положение пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, товарищество собственников жилья не может представлять интересы части собственников помещений в многоквартирном доме в споре с другими собственниками помещений в этом доме. Товарищество может обратиться в суд только за защитой интересов домовладельцев (при передаче ими такого права).

Истец не представил доказательств, подтверждающих передачу товариществу «Мотовилиха-3» права обращения в суд собственниками помещений, в частности на основании решения общего собрания членов товарищества.

Таким образом, в соответствии ст. 36, п. 1 ст. 135 и п. 8 ст. 138 ЖК РФ -ТСЖ «Мотовилиха-3» не может быть признано лицом, у которого имеется самостоятельный материально-правовой интерес в споре о признании создания ТСЖ «Макаренко 10А» для управления многоквартирным домом незаконным и не является надлежащим лицом, имеющим право на обращение в суд с настоящим иском.

В своих доводах представители истца, указывают, что нарушены права и интересов истца. С учетом положений статей 36, 135, 137 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и положений Устава товарищества, товарищество не представило доказательств нарушения его прав и охраняемых законом интересов, как этого требует часть 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Из содержания п. 2 ст. 58 и п. 4 ст. 57 ГК РФ в их взаимосвязи с положениями ст. 382 и ст. 387 ГК РФ следует, что с момента государственной регистрации вновь возникшего юридического лица происходит перемена лиц в обязательстве на основании закона. Само по себе создание ТСЖ «Макаренко10А» убытки истцу не причинило, не влечет каких-либо обязанностей для ТСЖ "Мотовилиха-3", не создает для него препятствий в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Истцами не доказано причинение им убытков. Наличие заключенных договоров и задолженности по договорам является основанием для самостоятельных требований.

Согласно ст. 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В подп. 2 п. 2 ст. 161 ЖК РФ в качестве одного из способов управления многоквартирным домом, который может быть выбран собственниками помещений в многоквартирном доме, предусмотрено управление товариществом собственников жилья. Такое управление может осуществляться соответствующей организацией, в том числе, товариществом собственников жилья по решению собственников помещений в многоквартирном доме.

Избрание способа управления многоквартирным домом, является исключительным правом и обязанностью собственников /ст. 209, 291 ГК РФ, п. 2 ст. 161 ЖК РФ/.

Способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений /п. 3 ст. 161 ЖК РФ/.

Таким образом, решением о создании ТСЖ "Макаренко,10А" собственники осуществили свой выбор способа управления домом.

Положение пункта 1 ст. 136 ЖК РФ, устанавливающее возможность создания в одном многоквартирном доме лишь одного ТСЖ, корреспондирует с нормами п. 3 ст. 135 и п. 2 ст. 141 ЖК РФ.

Согласно указанным нормам число членов ТСЖ, создавших ТСЖ, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме /п. 3 ст. 135 ЖК РФ/, а в случае, если члены ТСЖ не обладают более, чем 50% голосов, общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации такого ТСЖ /п. 2 ст. 141 ЖК РФ/.

Таким образом, устранение несоответствия пункту 1 ст. 136 ЖК РФ данной ситуации, при которой существуют два ТСЖ - ТСЖ "Мотовилиха-3" и ТСЖ "Макаренко 10А", созданных для управления многоквартирным домом N 10а по ул. Макаренко г. Перми, относится к полномочиям общего собрания собственников помещений в указанном доме.

Доводы истцов о принятии решения на собрании в июле 2010 о ликвидации ТСЖ «Макаренко,10А» не являются основанием для признания создания этого ТСЖ не законным в 2009 г.

В соответствии с ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья может быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, а также нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом. Пунктом 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания.

В соответствии со ст. 140 ЖК РФ реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Статьей 57 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что реорганизация юридического лица может быть осуществлена по решению его учредителей в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

Избрание собственниками жилых помещений одного дома, входящего в ТСЖ, иного способа управления означает необходимость реорганизации ТСЖ в форме выделения, поскольку к вновь образуемому юридическому лицу должна перейти часть прав и обязанностей ранее созданного товарищества собственников жилья, возникших в связи с управлением несколькими многоквартирными домами. Порядок проведения реорганизации определяется п. 1 ст. 57, п. 4 ст. 58, ст. 59 ГК РФ.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие порядок реорганизации юридического лица, в данном случае применяются с учетом норм, содержащихся в ч. ч. 2 и 3 ст. 161 ЖК РФ, из которых следует, что управление товариществом собственников жилья является одним из способов управления многоквартирным домом, который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Поэтому изменение способа управления многоквартирным домом является исключительным правом жителей этого дома, которые решили выйти из состава ТСЖ и согласие на это членов ТСЖ, проживающих в других домах, входящих в состав ТСЖ, не требуется.

Согласно п. 6 ст. 146 Жилищного кодекса РФ Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида(жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Согласно п. 1 ст. 47 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Положения п. 1 ст. 47 и п. 6 ст. 146 Жилищного кодекса РФ предусматривают возможность принятия решения общего собрания собственников жилья и членов ТСЖ путем проведения заочного голосования в виде опроса в письменной форме.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема /часть 2 статьи 47 ЖК РФ/.

Как установлено в судебном заседании, все собственники уведомлены о проведении общего собрания посредством письменного опроса в форме заочного голосования путем направления заказной почтовой корреспонденции, вручения извещений лично, вывешивания информации на доске объявлений.

В уведомлении членам ТСЖ предлагалось в срок до 18.08. 2009 года проголосовать путем опускания бюллетеня голосования -собственников жилья д.Макаренко,10А по вопросам повестки дня общего собрания собственников жилья, проводимого в форме заочного голосования, в ящик для голосования.

В материалах дела имеется реестр с росписью истцов о получении уведомления и материалов к общему собранию собственников.

В соответствии со ст. ст. 45- 47, 146 Жилищного кодекса РФ, общее собрание от 18 августа 2010 года являлось правомочным, поскольку из 116 (собственников),имеющих в собственности 5218,80 кв. м. За создание ТСЖ проголосовали собственники, обладающие 69,49% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме./л.д.65/ /ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации"/

Общее собрание собственников помещений в доме Макаренко,10А от 18.08.2009 г. является правомочным, а решения указанного собрания приняты в соответствии с требованиями Жилищного кодекса и Устава ТСЖ.

Таким образом, 18 августа 2009 года проведено общее собрание собственников в форме заочного голосования путем письменного опроса. Согласно протоколу общего собрания от 18 августа 2009 года на указанном собрании приняты решения по всем вопросам повестки дня. Итоги голосования оформлены протоколом общего собрания от 18 августа 2009 года, и доведены до сведения собственников и членов ТСЖ путем вывешивания извещений о результатах голосования в холле здания.

В адрес ТСЖ «Мотовилиха-3» направлено извещение об итогах голосования 18 августа 2009 года. Представителем ответчика Мамонтова Д.В. представлены в судебное заседание копия письма на имя ТСЖ «Мотовилиха-3», претензия в адрес истца, и письмо в адрес ТСЖ «Мотовилиха-3» и ответы на них.

Указанный вывод подтвержден представленными сторонами доказательствами.

В судебном заседании исследованы: Устав ТСЖ «Мотовилиха-3», список соответчиков-собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме № 10А по ул. Макаренко г. Перми; Устав ТСЖ «Макаренко, 10А»; протокол общего собрания жильцов в форме заочного голосования от 18.08.2009 г. и от 30.10.2009 г., бюллетени для голосования, бюллетени по вопросу о выходе из состава ТСЖ «Мотовилиха-3» от 30.10.2009, заявления собственников помещений, общий реестр с подписями жильцов, письмо с подписями жильцов о выходе из ТСЖ «Мотовилиха-3», список собственников уведомленных о проведении общего собрания, соглашения с собственниками квартир о передаче прав по управлению ТСЖ «Макаренко 10А», заявления о принятии в ТСЖ «Макаренко 10А».

При рассмотрении дела с целью судебной оценки юридической силы решения собрания для установления действительной воли собственников помещений по вопросам создания ТСЖ проверена действительность решения собственников помещений с точки зрения соблюдения при их принятии положений жилищного законодательства (наличие кворума; проверка количества голосов, отданных за те или иные решения; соответствие принятых решений повестке собрания).

Существенных нарушений норм жилищного законодательства при проведении заочного голосования, которые могли бы позволить суду считать, что принятые собственниками решения не имеют юридической силы, судом не установлено.

Довод представителя истца об исключении из числа проголосовавших на собрании 18.08.2009 г. тех собственников, которые проголосовали за ликвидацию ТСЖ «Макаренко,10А» на собрании в 2010 году является не обоснованным в силу п. 1 ст. 47 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников данным 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.

Собрание состоялось 18.08.2009 г., ТСЖ "Макаренко,10А" как юридическое лицо приобрело правоспособность 26.08.2009 г. В порядке, предусмотренном пунктом 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, кем-либо из собственников помещений в доме решение собрания не обжаловано.

Свое мнение о создании ТСЖ «Макаренко,10А» собственники помещений подтвердили при голосовании по вопросу о выходе из состава ТСЖ «Мотовилиха-3» при проведении общего заочного собрания 30.10.2009 г., подписании соглашений о предоставлении услуг /л.д.67-69/. Представленными в судебное заседание доказательствами опровергаются доводы о том, что собственники жилых помещений, подписывали бюллетени под давлением, были обмануты и заблуждались. Голосование собственников, поставивших под сомнение свои подписи и намерение, не могло повлиять на результаты голосования, поскольку их доля среди всех собственников помещений дома составляет незначительный процент, что подтверждено проведенной в ходе судебного заседания проверкой действительности решения собственников помещений по адресу: Макаренко,10А и истцами не опровергнуто.

Согласно п. 1 ст. 11, ст.12 ГК РФ защите подлежат нарушенные или оспариваемые права и законные интересы. Истцом не доказано наличие обстоятельств,

свидетельствующих о нарушении его субъективных, материальных прав и охраняемых законом интересов именно ответчиком, в связи с чем заявленное требование удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении искового заявления ТСЖ «Мотовилиха-3» к ТСЖ «Макаренко,10А» о признании создания ТСЖ «Макаренко,10А» для управления многоквартирным домом по ул. Макаренко,10А г.Перми незаконным отказать полностью

Решение может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Мотовилихинский районный суд в течение 10-ти дней со дня изготовления решения в окончательном виде.

Судья
Копия верна

Пучнина Е.А.

