

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 апреля 2010 года Головинский районный суд г.Москвы в составе председательствующего федерального судьи Новиковой Е.А., при секретере Петруниной А.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-661/10 по иску Ловен Екатерины Сергеевны к ТСЖ «Северный парк», МИФНС № 46 по г.Москве, ИФНС № 43 по г.Москве о признании недействительным протокола и решения общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме, признании недействительной записи о регистрации, суд

УСТАНОВИЛ

Истец Ловен Е.С. обратилась в суд с иском к ответчикам ТСЖ «Северный парк», ИФНС № 46 г.Москвы о признании общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.№25 от 30 октября 2008 года недействительным, о ликвидации ТСЖ «Северный парк», ссылаясь на нарушение процедуры проведения общего собрания будущих собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме.

Определением суда от 11 марта 2010 года, в порядке ст.39 ГПК РФ, к производству принято исковое заявление Ловен Е.С. к ответчикам ТСЖ «Северный Парк», МИФНС № 46 по г.Москве, ИФНС № 43 по г.Москве о признании недействительным протокола № 1 от 30.10.2008г. Общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.№25; признании недействительной записи № 5087746488011 о регистрации ТСЖ «Северный Парк», содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц; признании недействительными решений будущих собственников, принятых на общем собрании в форме заочного голосования от 30.10.2008г., мотивируя свои требования тем, что письменные уведомления о проведении общего собрания в форме заочного голосования будущим собственникам не предоставлялись; подготовка и проведение собрания не осуществлялись, участия в собрании истец не принимала; при проведении заочного голосования отсутствовал кворум, поскольку на момент принятия отдельными соинвесторами жилого дома весной 2008 года решения о проведении заочного голосования, доля собственности в размере 50% всех жилых и нежилых помещений строящегося жилого дома по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.25, принадлежала Департаменту внебюджетной политики строительства города Москвы, который в заочном голосовании не участвовал, равно как и инвестор-застройщик ООО «Экология.Технология.Образование-С», которое на момент проведения голосования владел долей, составляющей 50% прав на все жилые и нежилые помещения в указанном строящемся

многофункциональном комплексе; решение общего собрания и итоги голосования до будущих собственников не доводились. В августе 2009 года членами инициативной группы соинвесторов строительства многофункционального комплекса по вышеуказанному адресу истцу было предложено заполнить бюллетень заочного голосования о создании ТСЖ «Северный Парк», без указания даты, однако, на момент заполнения его бюллетеня, ТСЖ «Северный Парк» уже было зарегистрировано. Сведения, представленные ответчиком в регистрирующий орган, не соответствуют действительности, поскольку в уставе и протоколе общего собрания указан несуществующий в действительности адрес местонахождения ТСЖ: г.Москва, Ленинградское шоссе, д.25, до завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию строительным адресом являлся адрес: г.Москва, Ленинградское шоссе, владение 25. Регистрацией ТСЖ «Северный Парк» на истца возложены дополнительные обязанности по уплате членских и иных взносов, утверждаемых на общих собраниях ТСЖ, размер которых, по мнению истца, завышен. Незаконная, по мнению истца, регистрация в едином государственном реестре юридических лиц ТСЖ «Северный Парк» лишает истца и остальных собственников квартир в многоквартирном жилом доме законного права участвовать в выборе формы и способа управления многоквартирным домом.

В судебном заседании представители истца, действующие по доверенности Ермакова Н.В., Ловен Е.Л., иск поддержали.

Представители ответчика ТСЖ «Северный Парк», действующие на основании доверенности Жеков С.Ф., Любовский В.Г., иск не признали, ссылаясь на то, что собрание было правомочным, истец принимала участие в собрании, голосовала «ЗА» создание ТСЖ «Северный Парк», число голосов, которым обладает истец – 0,11%, не могло повлиять на результаты голосования, оспариваемое решение не нарушает права и законные интересы истца. Государственная регистрация ТСЖ «Северный Парк» осуществлена в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности и об отказе в иске.

Ответчик МИФНС № 46 г.Москвы о времени и месте судебного заседания извещена, представитель в суд не явился, представив в материалы дела письменный отзыв, в котором просит отказать истцу в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на то, что решение о государственной регистрации ТСЖ «Северный Парк» принято в соответствии с требованиями закона, на основании полного комплекта документов, представленного заявителем, соответствующего требованиям законодательства о государственной регистрации, действующим законодательством не предусмотрен способ защиты права как отмена регистрации, истцом не указано, какие действия Инспекции нарушают его права и свободы.

Ответчик ИФНС № 43 г.Москвы о времени и месте судебного заседания извещен, представитель в суд не явился.

Выслушав стороны, огласив показания свидетелей, допрошенных в ходе судебного заседания 26 марта 2010 года, проверив и изучив материалы

дела, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 139 Жилищного кодекса РФ 1. В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

2. Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в части 1 настоящей статьи лиц, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

В соответствии с ч.3, ч.4, ч.5 ст.45 Жилищного кодекса РФ 3. 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.

4. 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.

5. 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 Жилищного кодекса РФ 1. 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.

2. 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.

3. 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 созвано 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

В соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса РФ 1. 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.

2. 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.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, 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".

В соответствии с ч.1, ч.3, ч.5, ч.6 ст. 48 Жилищного кодекса РФ 1. 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.

3. 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.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6. 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.

Согласно ст.161 Жилищного кодекса РФ ... 2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. 3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела, 03 ноября 2005 года между ЗАО «Энфилд» (Инвестор) и Ловен Е.С. (Гражданин) был заключен договор № У-Лен25-А-49 уступки права требования на получение в собственность квартиры, в соответствии с которым на Ловен Е.С. были переведены все права и обязанности Инвестора по Инвестиционному договору (№ Лен25/0пт.-1 от 15 июля 2003г. «Об инвестировании строительства жилого комплекса по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.25), заключенному между Инвестором и ООО «Экология. Технология.Образование-С» в отношении отдельной квартиры № 49, расположенной на 6 этаже в корпусе А, ориентировочной общей площадью 62,62 кв.м., в жилом комплексе по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.25, в том числе права требования на получение в собственность вышеуказанной квартиры (л.д.7-8).

Из представленной в материалы дела копии протокола № 1 Общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Ленинградское ш., д.25 в форме заочного голосования от 30 октября 2008 года, усматривается, что в голосовании приняли участие будущие собственники жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Ленинградское ш., д.25, занимающие 29 005,97 кв.м., что составляет 51,06% от общей площади жилых помещений указанного многоквартирного дома, которые были уведомлены надлежащим образом, в соответствии со ст.ст.45,47 ЖК РФ, о проведении общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в указанном строящемся многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Голосование проводилось в заочной форме по следующим вопросам: 1. Избрание счетной комиссии; 2. Выбор способа управления многоквартирным домом по адресу: г.Москва, Ленинградское ш., д.25 – Товарищество собственников жилья «Северный парк». 3. Создание Товарищества собственников жилья «Северный парк». 4. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья «Северный парк». 5. Избрание Правления Товарищества собственников жилья «Северный парк». 6. Избрание и утверждение состава Учредителей для государственной регистрации ТСЖ «Северный парк» - избранный состав Правления Товарищества. 7. Избрание ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «Северный парк» 8. Утверждение местонахождения

ТСЖ «Северный парк». 9. Передача многоквартирного дома по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, д.25 в управление ТСЖ «Северный парк». 10. Поручение исполнения решений собрания избранному правлению ТСЖ «Северный парк». 11. Утверждение способа доведения голосования: через сайт tegnorpark.ru. 12. Утверждение места хранения документов ТСЖ «Северный парк». По результатам голосования, отраженным в протоколе 51,06% будущих собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Ленинградское ш., д.25, выбрали способ управления указанным многоквартирным домом – ТСЖ «Северный парк». (том 1 л.д.33-35).

В материалы дела представлена копия решения будущего собственника помещения в вышеуказанном многоквартирном доме Ловен Е.С., обладающей 0,11% голосов, подписанное ею, в котором она проголосовала «ЗА» по вопросу создания ТСЖ и просила принять ее в члены товарищества с момента его государственной регистрации, указала, что ознакомлена с Уставом ТСЖ «Северный парк», который принимает (том 1 л.д.38).

Из объяснений представителей ответчика ТСЖ «Северный Парк», данных в судебном заседании, судом установлено, что инициативной группой лиц, будущих собственников жилых помещений в вышеуказанном многоквартирном доме, в целях защиты своих прав перед застройщиком, ненадлежащим образом выполняющим взятые на себя обязательства по строительству жилого дома, было инициировано общее собрание будущих собственников помещений в многоквартирном доме. Ввиду отсутствия у инициативной группы информации о размере площадей, необходимой для подсчета голосов на собрании по причине ее не предоставления застройщиком и подрядными организациями, сведения о приобретенных площадях были получены из приложения №1 к договору об инвестировании строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл.25 от 15.07.2003 г. № Лен25/опт.-1 в редакции дополнительного соглашения от 03.03.2005 г. №5, а также от самих инвесторов, в том числе и посредством интернет сайта инвесторов строительства, предоставивших инициативной группе заключенные ими договоры инвестирования. Размер площади жилых помещений, в соответствии со схемой долей, составил 56 807,62 кв.м. 20.11.2007 г. инициативной группой всем владельцам посредством почтовых отправлений были направлены сообщения о проведении общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, будущие собственники помещений уведомлялись о проведении общего собрания по телефонной связи, посредством направления СМС сообщений, голосовой и электронной почтой, размещения информации на сайте. Истец Ловен Е.С. в период проведения собрания принимала непосредственное участие по информированию будущих собственников о проводимом собрании по телефону. Правомочность собрания была бы достигнута при участии лиц, доля которых в праве общей собственности составляет более 28 403,81 кв.м. В общем собрании будущих собственников приняли участие лица, доля которых в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составила 29 005,07 кв.м, то есть 51,06%. Итоги

голосования были размещены в сети Интернет на сайте www.tegnorpark.ru. Голосование проводилось без учета нежилых помещений, которые находятся в отдельном корпусе, в самостоятельном управлении и эксплуатации. Кроме нежилых помещений в собрании не принимали участие будущие собственники машино-мест в подземном гараже, ввиду отсутствия таковых на момент проведения собрания. Государственная регистрация ТСЖ «Северный Парк» была произведена в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц, о чем 26.11.2008 г. МИФНС №46 по городу Москве было выдано свидетельство о регистрации юридического лица и свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по 26.11.2008 г. МИФНС №46 по городу Москве серии 77 №01675809. В дальнейшем новые будущие собственники помещений в многоквартирном доме заполняли бюллетени для голосования, в целях выявления мнения каждого.

Объяснения представителей ответчика о сборе информации о будущих собственниках помещений в многоквартирном доме и способах их уведомления о проведении 30 октября 2008 года общего собрания в форме заочного голосования подтвердили допрошенные в качестве свидетелей председатель правления ТСЖ «Северный Парк» Дворецкий А.Б. и входившая в состав инициативной группы Косолапова Л.П., которые также показали, что Ловен Е.С. принимала непосредственное участие в создании ТСЖ и информировании будущих собственников о проведении собрания по телефону (том 2 л.д.177-179).

У суда не имеется оснований для недоверия показаниям допрошенных свидетелей, поскольку данные показания последовательны, непротиворечивы, подтверждаются иными доказательствами по делу: копией решения будущего собственника помещения в вышеуказанном многоквартирном доме Ловен Е.С. (том 1 л.д.38); копиями реестров почтовых отправлений, подтверждающих факт направления будущим собственником помещений в многоквартирном доме, расположенном по вышеуказанному адресу, инициативной группой сообщения о проведении общего собрания в форме заочного голосования (том 3 л.д.14-33).

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к выводу о том, что при создании и государственной регистрации ТСЖ «Северный Парк» требования ст.ст.139, 45-48 Жилищного кодекса, ст.12 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» нарушены не были, сообщение о проведении собрания соответствует требованиям ч.5 ст.45 Жилищного кодекса РФ. Состоявшееся общее собрание будущих собственников помещений в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу являлось правомочным, все решения по вопросам, поставленным на голосование, приняты большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в голосовании, которые выразили своё волеизъявление относительно способа управления в виде товарищества собственников жилья, при этом истец принимала непосредственное участие в голосовании. Показания свидетелей Алмазовой О.В. и Колосовой Т.В. о том, что они не были уведомлены о проведении 30 октября 2008 года собрания в форме заочного голосования не могут быть

приняты судом во внимание, поскольку опровергаются представленными в материалы дела копиями реестров почтовых отправок (том 3 л.д.18,26) и не имеют правового значения для дела.

Доводы представителей истца о допущенных нарушениях при создании ТСЖ не нашли своего подтверждения в ходе судебного заседания. Ссылка на то, что товарищество было создано семьёй учредителями - физическими лицами, что следует из выписки из ЕГРЮЛ от 13.01.2010 г. №2950981 УД, несостоятельна, поскольку выписка содержит данные о членах правления ТСЖ, которое было избрано на общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме, что подтверждается копией протокола от 30 октября 2008 г. Данные о результатах голосования, содержащиеся в оспариваемом протоколе № 1 от 30 октября 2008 года о результатах голосования являются достоверными, соответствуют представленным в материалы дела копиям решений будущих собственников вышеуказанного многоквартирного дома.

Ссылка представителей истцов на то, что истца лишили права альтернативного выбора способа управления домом, не могут являться основанием для отмены принятых решений, поскольку истцами не представлено доказательств, свидетельствующих о нарушении требований ст.45 Жилищного кодекса РФ при проведении собрания и опровергающих результаты голосования относительно сделанного собственниками помещений в многоквартирном доме выбора способа управления.

Доводы истцов о неправильном расчете долей собственников помещений в многоквартирном доме не нашли своего подтверждения в ходе судебного заседания. Из представленной в материалы дела схемы распределения долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Ленинградское шоссе, вл.25 (том 3 л.д.1-13), объяснений представителей ответчика, судом установлено, что определение долей произведено в соответствии с требованиями ст.37 Жилищного кодекса РФ, доли будущих собственников определялись исходя из договоров инвестирования, предоставленных инициаторам собрания, альтернативный расчет суду не представлен.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд также не усматривает совокупности условий, при которых собственник может обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных ч.6 ст.46 Жилищного кодекса РФ, а именно: 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. Доказательств нарушений закона при подсчёте голосов истцом не представлено, а судом не добыто, поэтому результаты голосования суд считает достоверными, полагает, что голосование истца не могло повлиять на результаты голосования, принятое решение не повлекло за собой причинение убытков истцу, нарушение ее прав и законных интересов. Кроме того, истцом пропущен срок исковой давности для обжалования решения. Ссылка представителей истца на то, что о создании ТСЖ

«Северный Парк» истец узнала только в январе 2010 года, получив соответствующую выписку из ЕГРЮЛ, опровергается доказательствами по делу.

При данных обстоятельствах, исковые требования подлежат отклонению в полном объеме.

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

РЕШИЛ

В удовлетворении иска Ловен Екатерины Сергеевны к ТСЖ «Северный парк», ИФНС № 46 г.Москвы о признании недействительным протокола и решения общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме, признании недействительной записи о регистрации отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение 10 дней путем подачи кассационной жалобы через канцелярию по гражданским делам Головинского районного суда г.Москвы.

Федеральный судья

