

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Приморский районный суд Санкт – Петербурга в составе:

Председательствующей судьи Шустовой Е. Ю.

При секретаре Чечетиной М. С.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Большаков Владимира Александровича, Чепленок Сергея Аркадьевича, Сухоруковой Надежды Николаевны, Гапоненко Анны Юрьевны, ООО «Жилкомсервис № 4» ТСЖ «Лидер 88» об исключении дома из состава ТСЖ «Лидер 88» и обязани передать документацию, об отмене и признании недействительным решени общего собрания собственников помещений от 21.01.2010 года,

УСТАНОВИЛ:

Истцы, а также Суворов Владимир Михайлович обратились в Приморски районный суд с иском к ТСЖ «Лидер 88» об исключении из состава ТСЖ «Лиде 88» многоквартирный дом, расположенный по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1 корп. 2, обязании ТСЖ «Лидер 88» выполнить требования Жилищного Комитета передать многоквартирный дом, а также техническую, бухгалтерскую и ину документацию на него с оформлением акта приема-передачи, взыскании судебны расходов.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что являютс собственниками квартир в доме № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. Указанны дом находится в управлении ТСЖ «Лидер 88». 25.12.2009 года было проведен общее собрание собственников помещений в указанном доме в форме заочног голосования, на котором был изменен способ управления многоквартирным домо на управление управляющей компанией – ООО «Жилкомсервис № 4». В адре председателя правления ТСЖ «Лидер 88» было направлено письмо с просьбой передаче управляющей организации многоквартирного дома № 1, корп. 2 по ул Ильюшина в СПб. управляющей организации по акту приемки-передачи со все: соответствующей документацией. 30.03.2010 года в адрес председателя правлени ТСЖ «Лидер 88» было повторно направлено письмо. Также, истцы заключил договоры на управление и техническое обслуживание дома на условиях, указанны в решении общего собрания собственников многоквартирного дома от 25.12.2009 года. До настоящего времени в нарушение действующего законодательства и распоряжения Жилищного Комитета СПб. от 01.03.2005 года ответчиком и переданы многоквартирный дом № 1 корп. 2 по ул. Ильюшина и документаци управляющей компании. Ответчик до настоящего времени производит начислени за жилищно-коммунальные услуги. В соответствии с положениями ст. ст. 44-48 136, 161, 162 ЖК РФ и положениями распоряжения Жилищного Комитета СПб. о 01.03.2005 года исковые требования подлежат удовлетворению.

В ходе рассмотрения дела по существу истцами были изменены исковы требования в порядке ст. 39 ГПК РФ. Окончательно, предметом рассмотрени являются следующие исковые требования Большакова Владимира Александровича Чепленок Сергея Аркадьевича, Сухоруковой Надежды Николаевны, Гапоненк Анны Юрьевны, ООО «Жилкомсервис № 4» к ТСЖ «Лидер 88» об исключении

дома, расположенного по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2, из состава ТСЖ «Лидер 88» и обязанности передать техническую, бухгалтерскую и иную документацию на него, об отмене и признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. от 21.01.2010 года. В обоснование заявленных требований истцы дополнительно указали следующее:

В ходе судебного разбирательства по делу представителем ответчика был представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина от 21.01.2010 года за № 1, которым были оформлены решения об отмене решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 25.12.2009 года и избрание счетной комиссии. Истцы считают данные решения незаконными, поскольку они не принимали участие в данном собрании и таким образом нарушены его права и законные интересы. Кроме того, указанные решения приняты с нарушением положений ст. ст. 44, 45 ЖК РФ. Так, согласно указанного протокола общего собрания собственников помещений, инициатором собрания являлось ТСЖ «Лидер 88». В соответствии со ст. 45 ЖК РФ инициатором общего собрания может выступать лишь собственник.

В ходе рассмотрения дела по существу от истца Суворова В. М. поступило заявление об отказе от заявленных им исковых требований к ТСЖ «Лидер 88». Определением суда от 10.02.2011 года гражданское дело в части исковых требований Суворова В. М. было прекращено.

В судебном заседании истцы Большаков В. А., Чепленок С. А. и Сухорукова Н. Н., а также представитель ООО «Жилкомсервис № 4» исковые требования поддержали, просили их удовлетворить. Дополнительно пояснили, что решения общего собрания собственников помещений, оформленных протоколом № 1 от 21.01.2010 года также являются незаконными, поскольку ТСЖ не имело права быть инициатором общего собрания собственников помещений от 21.01.2010 года. Также, отсутствовало надлежащее извещение собственников помещений о предстоящем собрании. Протокол общего собрания собственников многоквартирного дома незаконно подписан председателем ТСЖ «Лидер 88». Кроме того, в компетенцию общего собрания собственников помещений в не входит вопрос об отмене решения общего собрания собственников помещений, в связи с чем на общем собрании собственников от 21.01.2010 года мог обсуждаться только вопрос об изменении способа управления многоквартирным домом, но не вопрос об отмене решения собственников помещений об изменении способа управления многоквартирным домом.

Истец Гапоненко А. Ю. в судебное заседание не явилась, надлежащее извещение, уважительности причин неявки суду не представила. При таких обстоятельствах, суд считает возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие истца Гапоненко А. Ю. в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Представители ответчика – ТСЖ «Лидер 88» в судебном заседании возражали против заявленных требований, в дело представили письменный отзыв (л.д. 6263), в котором указали, что в период с 11.01.2010 года по 20.01.2010 года собственниками помещений по адресу: СПб. ул. Ильюшина д. 1, корп. 2 проходило общее собрание в форме заочного голосования с повесткой дня: отмена решения общего собрания собственников помещений от 25.12.2009 года. Данное собрание инициировалось Правлением ТСЖ. С декабря 2009 года по настоящее время

заявлений о выходе их членов ТСЖ «Лидер 88» в правление не поступало, а подано 6 заявлений о вступлении в члены ТСЖ, что свидетельствует о воле собственников помещений в указанном доме. Дополнительно в судебном заседании указали, что собственники помещений в доме № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина извещались путем письменного уведомления, а также размещались объявления на стендах. Извещение собственников производилось за 2 недели до даты проведения собрания, примерно 8-10 января 2010 года. Помимо регистрации собственников, выдавались бюллетени собственниками. Большаков В. А. не открыл дверь, Чепленок С. А. бюллетень не получал. Голосовала из истцов только Гапоненко А. Ю. Протокол общего собрания подписан тремя лицами: членами счетной комиссии и председателем ТСЖ. То обстоятельство, что протокол общего собрания собственников помещений подписан председателем ТСЖ «Лидер 88», не является существенным нарушением. Инициаторами собрания являлись собственники помещений: Зелинская и Ефимова. То, что Зелинская не отражена в протоколе общего собрания № 1 от 21.01.2010 года как инициатор собрания, не является существенным нарушением в осуществлении волеизъявления собственников. Протокол общего собрания собственников помещений от 25.12.2009 года представители ответчика не оспаривают. Кроме того, истцами пропущен срок для обращения в суд с требованием об отмене и признании недействительным решения общего собрания собственников помещений от 21.01.2010 года.

Суд, выслушав истцов и представителя истца, представителей ответчиков, допросив свидетелей: Ромашко Е. Б. и Цейко А. А., изучив материалы гражданского дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных истцами требований по следующим основаниям:

В соответствии со ст. 12 ГПК РФ судопроизводство по гражданским делам ведется на основании принципов равенства и состязательности сторон.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона обязана доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Истцы: Большаков В. А., Чепленок С. А., Сухорукова Н. Н. и Гапоненко А. Ю. являются собственниками квартир, расположенных в доме № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности (л.д. 6, 9, 17, 18, 194).

В соответствии с п. 1.1 Устава ТСЖ «Лидер 88», указанное ТСЖ создается в соответствии с требованиями законодательства. В соответствии с п. 1.3 Устава, в управлении товарищества находится многоквартирный дом по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2 (л.д. 72).

В соответствии со свидетельством от 21.12.2007 года, запись о государственной регистрации ТСЖ «Лидер 88» в ведомственный реестр зарегистрированных некоммерческих организаций внесена 19.12.2007 года (л.д. 85).

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2 от 25.12.2009 года, было проведено общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования, на котором были приняты следующие решения:

-избрана и утверждена счетная комиссия из числа собственников многоквартирного дома в количестве трех человек;

-изменен способ управления многоквартирным домом с ТСЖ на управление управляющей компанией;

- выбрана в качестве управляющей организации управляющая компания ООО «ЖСК № 4 Приморского р-на» (л.д. 26, 128, 139).

В соответствии с представленным ответчиком протоколом № 1 от 21.01.2010 года общего собрания собственников помещений по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2, проведенного в форме заочного голосования в период с 11 января 2010 года по 20 января 2010 года, инициатором которого является Правление ТСЖ «Лидер 88» и собственник квартиры № 54 по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2, Ефимова М. Г., повесткой дня данного общего собрания являлись следующие вопросы: Отмена решения общего собрания собственников помещений от 25.12.2009 года, избрание счетной комиссии в составе: Ефимовой М. Г. и Зеленской Г. В. (л.д. 84). В соответствии с содержанием указанного протокола № 1, общее собрание собственников помещений в указанном многоквартирном доме приняло единогласно решения об отмене решения общего собрания собственников помещений от 25 декабря 2009 года и избрало счетную комиссию в составе: Ефимовой М. Г. и Зеленской Г. В.

Истцы считают вышеуказанные решения общего собрания собственников помещений от 21.01.2010 года недействительными и подлежащими отмене, так как они не принимали участие в данном собрании и таким образом нарушены их права и законные интересы. Кроме того, указанные решения приняты с нарушением положений ст. ст. 44, 45 ЖК РФ. Так, согласно указанного протокола общего собрания собственников помещений, инициатором собрания являлось ТСЖ «Лидер 88». В соответствии со ст. 45 ЖК РФ инициатором общего собрания может выступать лишь собственник. Протокол общего собрания собственников многоквартирного дома незаконно подписан председателем ТСЖ «Лидер 88». Кроме того, в компетенцию общего собрания собственников помещений в не входит вопрос об отмене решения общего собрания собственников помещений, в связи с чем на общем собрании собственников от 21.01.2010 года мог обсуждаться только вопрос об изменении способа управления многоквартирным домом, но не вопрос об отмене решения собственников помещений об изменении способа управления многоквартирным домом.

Суд частично соглашается с указанными доводами стороны истца по следующим основаниям:

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

2. 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, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

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;

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

Исходя из содержания п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ следует, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме при всей своей значимости как единственный орган управления таким домом и как форма выражения воли указанных собственников все же является недостаточно гибким инструментом для руководства всей текущей деятельностью по управлению данным домом. В связи с этим ст. 161 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме выбрать на своем общем собрании способ управления таким домом.

Так, в соответствии со ст. 161 ГК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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.

Оценив содержание ст. 161 ЖК РФ, суд приходит к выводу, что данная норма предусматривает возможность выбора одного из нескольких способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, созданным в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, или управление управляющей организацией.

При этом, способ выбирается только на собрании собственников помещений и может быть выбран впервые, либо изменен в последующем в любое время.

Таким образом, с учетом положений ст. ст. 44 и 161 ЖК РФ, суд приходит к выводу о том, что в компетенцию общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме входят полномочия по принятию решения о выборе способа управления домом впервые, либо по принятию решений об изменении способа управления домом в последующем. При этом, в компетенцию общего собрания собственников помещений не входит решение вопроса об отмене предыдущего решения собственников помещений об изменении способа управления домом. Данное предыдущее решение собственников помещений может быть отменено, либо признано незаконным только по решению суда в соответствии со ст. 46 ЖК РФ.

Оценив вышесказанное, суд приходит к выводу о том, что решения собрания собственников помещений по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2, проведенного в форме заочного голосования в период с 11 января 2010 года по 20 января 2010 года, оформленного протоколом от 21.01.2010 года № 1, приняты с нарушением положений ст. ст. 44 и 161 ЖК РФ, а потому являются незаконными.

Также, в качестве обоснования требования истцов об отмене и признании незаконными решений собрания собственников помещений от 21.01.2010 года, судом принят довод истцов о том, что собственники помещений, в том числе и они не были извещены заблаговременно о проводимом собрании.

Суд также соглашается с данным доводом истцов по следующим основаниям:

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ, собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений, обязан сообщить собственникам помещений в данном 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 заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Из содержания указанной статьи следует, что собственник, который является инициатором проведения собрания собственников, должен известить о созыве общего собрания за 10 дней до дня его проведения несколькими способами:

- 1) путем направления сообщения заказным письмом;
- 2) путем вручения сообщения каждому собственнику помещения в соответствующем доме под расписку;
- 3) путем размещения сообщения в помещении дома.

При этом, комментируемая статья допускает возможность установления по решению собрания любого иного способа направления в письменной форме сообщения о проведении общего собрания. Поскольку ЖК РФ прямо не перечисляет иные возможные способы, собственники по своему усмотрению вправе определить такой способ. Так, по решению общего собрания способом уведомления в отношении собственников квартир может стать распространение сообщений по почтовым ящикам в многоквартирном доме без участия отделений почтовой связи. В ЖК РФ предусмотрен и третий способ уведомления о планируемом проведении собрания, который по сравнению с вышеназванными является более простым и доступным. Суть данного способа состоит в том, что сообщение о собрании размещается в помещении дома. Основные два требования,

которые ЖК РФ предъявляет к этому способу, сводятся к необходимости определения такого помещения по решению общего собрания и наличия у всех собственников свободного доступа в это помещение. К примеру, таким помещением по решению общего собрания может быть признан холл первого этажа дома как наиболее доступное и посещаемое место в доме.

Между тем, в материалы дела не представлено доказательств того, что каждому из собственников помещений в доме № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. инициаторами проведения собрания были направлены заказные письма, содержащие сообщения о проведении общего собрания собственников помещений, а также доказательств того, что имеется решение общего собрания собственников помещений, которым устанавливается иной способ направления сообщения о планируемом собрании собственников в письменной форме. Также в материалы дела не представлены доказательства вручения каждому собственнику помещения в данном доме под роспись сообщения о предстоящем собрании.

Кроме того, в материалах дела отсутствуют доказательства наличия решения общего собрания собственников помещений о размещении сведений о предстоящем собрании в помещении дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. С учетом изложенного, представленное ответчиком уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в доме 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. в период с 11.01.2010 года по 20.01.2010 года не имеет юридического значения, поскольку решение о выборе такого способа извещения и указание на помещение, где должно быть размещено такое уведомление суду не представлено.

Кроме того, суд критически относится к представленному бланку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в доме 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб., поскольку указанное уведомление не содержит подписей инициаторов проведения данного собрания, суду не представлено иных доказательств (показаний свидетелей и т.д.), свидетельствующих о том, что имело место быть фактическое размещение указанного уведомления в помещении дома, определенном решением общего собрания собственника.

Допрошенная в судебном заседании свидетель Ромашко Е. Б. пояснила, что она является собственником квартиры № 14 в доме 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб., собрание собственников помещений 21.01.2010 года не проводилось, о нем ничего не было известно. На протяжении всего 2010 года никаких уведомлений о проведении собрания собственникам, им не передавалось.

Допрошенная в судебном заседании свидетель Цейко А. А. указала, что она является собственником квартиры № 51 в доме 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. Общего собрания собственников 21.01.2010 года не было. Заранее о проведении указанного собрания свидетеля не уведомляли. Никаких объявлений на досках свидетель не видела.

У суда не имеется оснований не доверять показаниям указанных свидетелей, предупрежденных об уголовной ответственности по ст. ст. 307-308 ГК РФ.

Указанные показания свидетелей по мнению суда опровергают доводы стороны ответчика об извещении собственников о предстоящем общем собрании собственников в форме заочного голосования путем вывешивания объявлений на доске объявлений. Иных доказательств в подтверждение надлежащего уведомления собственников помещений о предстоящем общем собрании.

Оценив указанное в совокупности, суд приходит к выводу о нарушении процедуры уведомления собственников (в том числе и истцов) помещений по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2 о предстоящем проведении общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования в период с 11.01.2010 года по 20.01.2010 года, что само по себе является безусловным основанием для признания решений общего собрания собственников помещений от 21.01.2010 года незаконными.

Доводы истцов о том, что нарушена процедура созыва собрания собственников помещений, предусмотренная п. 4 ст. 45 ЖК РФ, поскольку инициатором проведения собрания был не только собственник помещения, но Правление ТСЖ, не может быть принято судом во внимание в качестве основания для удовлетворения исковых требований, поскольку, как следует из содержания п. 4 ст. 45 ЖК РФ, обязательным условием соблюдения процедуры созыва общего собрания является инициатива собственника.

Как следует из протокола № 1 от 21.01.2010 года, инициаторами проведения указанного собрания собственников является как Правление ТСЖ «Лидер 88», так и собственник помещения – Ефимова М. Н.

Таким образом, инициатива проведения оспариваемого собрания собственников помещений исходила в том числе и от собственника помещения, что соответствует положениям п. 4 ст. 45 ЖК РФ. Факт инициативы в проведении оспариваемого собрания собственников и Правления ТСЖ «Лидер 88», по мнению суда не является нарушением процедуры, предусмотренной п. 4 ст. 45 ЖК РФ и не может влечь признание решений, принятых указанным собранием собственников недействительными.

Довод стороны истца о том, что протокол общего собрания собственников многоквартирного дома незаконно подписан председателем ТСЖ «Лидер 88», как основание для удовлетворения исковых требований также не может быть принят судом, поскольку Председатель Правления ТСЖ «Лидер 88» являлся инициатором проведения оспариваемого собрания, процедура оформления решений по вопросам повестки дня, предусмотренная ст. 46 ЖК РФ.

Однако, указанные выводы суда о необоснованности доводов истцов о нарушении процедуры созыва собрания, так как инициатором собрания является не собственник помещений и довод о том, что протокол общего собрания собственников многоквартирного дома незаконно подписан председателем ТСЖ «Лидер 88», не влияют на выводы суда о незаконности принятых общим собранием собственников помещений по адресу: СПб., ул. Ильюшина д. 1, корп. 2 по основанию нарушения процедуры уведомления собственников помещений о предстоящем проведении общего собрания собственников и по основанию нарушения положений ст. ст. 44 и 161 ЖК РФ.

С учетом изложенного исковые требования истцов о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. от 21.01.2010 года, оформленного протоколом № 1, подлежат удовлетворению, так как указанные нарушения являются существенными и нарушающими права истцов.

С учетом удовлетворения требований истцов о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. от 21.01.2010 года, суд приходит к выводу о том, что собственниками помещений в многоквартирном

доме № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. был изменен способ управления указанным домом - с ТСЖ «Лидер» на управляющую компанию ООО «Жилкомсервис № 4» на основании решения общего собрания собственников помещений от 25.12.2009 года. Указанное решение общего собрания собственников помещений от 25.12.2009 года в установленном законом порядке оспорено и признано недействительным не было.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ, решения общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с Распоряжением Жилищного Комитета № 21-Р от 01.03.2005 года «Об утверждении Положения о порядке передачи многоквартирных домов в управление уполномоченных собственниками управляющих организаций» (в редакции от 30.05.2005 года № 46-р), установлено, что передача многоквартирных домов при смене способа управления осуществляется управляющими организациями в порядке, утвержденном настоящим распоряжением.

В соответствии с п. 2 указанного Положения, для принятия дома в управление уполномоченная собственниками управляющая организация обращается к управлявшей домом жилищной организации с заявлением о передаче жилого дома в управление.

В соответствии с п. 4 указанного Положения, после приема заявления организация, осуществлявшая управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, в 10-дневный срок передает уполномоченной собственниками управляющей организации техническую и бухгалтерскую документацию на многоквартирный дом, достаточную для определения границ эксплуатационной ответственности по акту приемки-передачи, в соответствии с типовой межведомственной формой; направляет уведомления о передаче многоквартирного дома в управление уполномоченной собственниками управляющей организации по форме в соответствии с приложением 2, в соответствующую администрацию района Санкт-Петербурга, районное агентство Комитета по управлению городским имуществом, районное жилищное агентство.

Представители ТСЖ «Лидер 88» в судебных заседаниях подтвердили, что по настоящее время ими не передан в ООО «Жилкомсервис № 4» техническая и бухгалтерская документацию на многоквартирный дом, а также не передан сам многоквартирный дом № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. на обслуживание.

С учетом изложенного, ответчик обязан передать ООО «Жилкомсервис № 4» техническую и бухгалтерскую документацию на многоквартирный дом № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб., в связи с чем иски о признании ответчика передать в ООО «Жилкомсервис № 4» передать многоквартирный дом, а также техническую, бухгалтерскую и иную документацию на него с оформлением акта приема-передачи, подлежат удовлетворению по праву.

Однако, требование истцов об исключении из состава ТСЖ «Лидер 88» многоквартирный дом № 1, корп. 2 по ул. Ильюшина в СПб. не основано на законе (нормах ЖК) и не подлежит удовлетворению.

Доводы ответчика о том, что истца пропущен срок, предусмотренный ст. 46 ЖК РФ, по требованиям о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений от 21.01.2010 года, не может быть принят судом во внимание, поскольку:

В соответствии с п. 6 ст. 46 ЖК РФ заявление об обжаловании решения общего собрания собственников помещений может быть подано в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать с принятием решения.

Истцы в обоснование своих доводов о том, что ими не пропущен срок для обращения в суд по данному требованию, указывают, что о решении общего собрания собственников помещений от 21.01.2010 года им стало известно только лишь при рассмотрении данного гражданского дела.

Суд соглашается с данной позицией истцов, поскольку, как установлено судом выше, ответчиком не представлено суду доказательств надлежащего извещения всех собственников помещений, в том числе и истцов, о предстоящем проведении собрания в форме заочного голосования в период с 10.01.2010 года по 20.01.2010 года, не представлено доказательств доведения до собственников (истцов) результатов данного собрания.

В представленных в материалы дела бюллетенях для голосования, отсутствуют сведения об участии в голосовании истцов.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что ответчиком в соответствии со ст. 56 ГПК РФ не представлено суду доказательств того, что истцы знали и должны были знать о проведенном собрании с момента размещения объявлений о предстоящем собрании.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, с ответчика надлежит взыскать с пользу истцов понесенные им расходы по оплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенным иском требованиям, а именно: в пользу (каждого) Чепленок С. А., Сухоруковой Н. Н., Гапоненко А. Ю. в размере 200 руб., в пользу ООО «Жилкомсервис № 4» в размере 4 000 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 11, 12, 56, 67, 167, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Большакова Владимира Александровича, Чепленок Сергея Аркадьевича, Сухоруковой Надежды Николаевны, Гапоненко Анны Юрьевны, ООО «Жилкомсервис № 4» к ТСЖ «Лидер 88» - удовлетворить частично:

Признать недействительными решения общего собрания собственников помещений по адресу: Санкт - Петербург, ул. Ильюшина д. 1, корпус 2, проведенного в форме заочного голосования в период с 11 января 2010 года по 20 января 2010 года.

Обязать ТСЖ «Лидер 88» передать многоквартирный дом № 1, корпус 2 по ул. Ильюшина в Санкт - Петербурге, техническую, бухгалтерскую и иную документацию на него с оформлением акта приема-передачи в соответствии с типовой межведомственной формой, уполномоченной собственниками помещений- управляющей компании ООО «Жилкомсервис № 4 Приморского р-на».

Взыскать с ТСЖ «Лидер 88» в пользу Чепленок Сергея Аркадьевича, Сухоруковой Надежды Николаевны, Гапоненко Анны Юрьевны (каждого) расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 (двести) руб., в пользу ООО «Жилкомсервис № 4 Приморского р-на» расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Большакова Владимира Александровича, Чепленок Сергея Аркадьевича, Сухоруковой Надежды Николаевны, Гапоненко Анны Юрьевны, ООО «Жилкомсервис № 4» к ТСЖ «Лидер 88» - отказать.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение десяти дней.

Судья:

