

Дело № 2- 18/2023  
Поступило 03.08.2021  
УИД 54RS0030-01-2021-005285-08

КОПИЯ

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

31 января 2023 года

г. Новосибирск.

Новосибирский районный суд Новосибирской области, в составе:

Председательствующего судьи

Пыреговой А.С.,

При помощнике судьи

Валеевой А. А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ТСН

«Удачный» о признании недействительным решения очередного собрания членов ТСН.

**УСТАНОВИЛ:**

обратились в суд с иском к ТСН «Удачный», в котором просят признать решение очередного общего собрания членов ТСН, оформленное протоколом от 05.05.2021, недействительным.

В обоснование исковых требований указали на то, что истцы, являются собственниками земельных участков, расположенных по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с.Новокаменка, тер. ДНТ «Удачный».

На основании протокола общего собрания учредителей №1 от 21.04.2009 было создано Дачное некоммерческое товарищество «Удачное».

ТСН «Удачный» был создан с целью использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества собственников земельных участков и существует на членские взносы этих собственников.

При этом, поскольку земельные участки в границах территории ТСН «Удачный» являются землями населенных пунктов с видом разрешенного использования - для дачного строительства (за исключением некоторых участков, имеющих вид ИЖС), то, считают, что к правоотношениям данного ТСН применяются нормы ФЗ-217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», о чем после изменений, в Уставе не указано.

Правлением ТСН «Удачный» было инициировано очередное общее собрание членов ТСН «Удачный» и собственников земельных участков, не вступивших в члены ТСН «Удачный», очная часть которого состоялась 11.04.2021г., а заочная в период с 12.04.2021г. по 22.04.2021г. Результаты голосования были подсчитаны, и, следовательно, принято решение, 05.05.2021г.

Истцы считают, что решение, оформленное протоколом, принятое на указанном общем собрании членов ТСН «Удачный» и собственников, не вступивших в его члены от 05.05.2021г. является недействительным в силу следующих обстоятельств.

Во-первых, в реестр членов ТСН «Удачный» внесены члены Товарищества, которые были приняты с нарушением требований закона, без решения общего собрания членов Товарищества.

Так, в соответствии с п.4.1 Устава ТСН «Удачный», членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество. При этом, членом Товарищества может быть любое лицо, достигшее возраста 18 лет, имеющее земельный участок в границах земельного участка, предоставленного Товариществу.

Однако, согласно требованиям ч.2, ч.6, ч.7, ч.8 ст.12 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления правообладателя садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, которое подается в правление товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членов товарищества.

согласно п.7 ч.1 ст.17 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вопрос о принятии в члены Товарищества, относится к исключительной компетенции общего собрания.

Однако, несмотря на наличие таких существенных противоречий Устава нормам закона, которые грубо нарушают права членов Товарищества, в том числе истцов, поскольку позволяют принимать в члены ТСН лиц, без решения общего собрания и в отсутствие согласия членов Товарищества, был произведен подсчет голосов с учетом ранее незаконно принятых в члены ТСН собственников, в том числе несовершеннолетних лиц.

Во-вторых, правлением был грубо нарушен порядок созыва на общее собрание от 11.04.2021г членов Товарищества и собственников земельных участков, не вступивших в его члены.

Так, согласно п.7.2.6 Устава(с учетом изменений) уведомление членов Товарищества о проведении общего собрания осуществляется путем размещения информации на сайте Товарищества в информационной сети «Интернет», посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории Товарищества, а также по электронной почте по представленным членами Товарищества адресам. Уведомление о проведении общего собрания направляется не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

При этом, порядок извещения собственников земельных участков, не являющихся членами Товарищества, но обладающими, в силу закона правом на голосование по ряду вопросов, в том числе определение размеров целевых взносов, в Уставе не определен.

Однако, уведомления о проведении общего собрания от 11.04.2021г. не были размещены на щитах, которые имеются в количестве более трех штук на территории Товарищества, также не были направлены по электронным адресам членов Товарищества, имеющих у правления.

При этом, объявления были размещены в разных чатах на WhatsApp, в которых большая часть жителей не состоит, и соответственно не имеет возможности узнать о таких объявлениях. О такой форме уведомления общим собранием не принималось решения, в Уставе о ней не указано. Также, было уведомление на сайте Товарищества, о наличии которого не всем собственникам известно, поскольку в Уставе его адрес не

указан, равно как и в иных документах. Никакого объявления о наличии сайта Товарищества, также на почту жителям не поступало.

В результате чего, многие собственники земельных участков, находящихся в границах Товарищества, в том числе члены Товарищества, не были извещены о дате общего собрания. В частности, член Товарищества истцы

которые в связи с не уведомлением их, не имели возможности участвовать в состоявшемся общем собрании, ни в его очной, ни заочной форме. Также, не были уведомлены о собрании и собственники, присоединившиеся к настоящим исковым требованиям, в качестве третьих лиц, после их уведомления истцами о намерении подачи иска,

Несмотря на то, что в повестку дня общего собрания были включены такие вопросы как утверждение отчета о деятельности Правления ТСН «Удачный», утверждение бухгалтерской и налоговой отчетности ТСН «Удачный» за 2019г., 2020г., утверждения ревизионной комиссии Товарищества, утверждения процедур подключения к сетям электрической энергии и водоснабжению для новых абонентов, утверждение сметы доходов и расходов на 2021г., утверждения размера ежемесячных взносов, в размере 2550руб., утверждение целевых взносов, с определением сроков их внесения, никаких материалов, предусматривающих процедуры подключения абонентов, которые необходимо было утвердить, каких-либо обосновывающих указанные отчеты и суммы взносов, представлены для ознакомления членами Товарищества, не были.

Так, согласно сведениям с сайта Товарищества были размещены следующие документы:

- уведомление о проведении общего собрания от 01.04.2021г.;
- пояснительная записка от 08.04.2021г.,
- отчет правления с августа 2019г. от 04.03.2021г.,
- смета 2021-2022 от 04.03.2021г.,
- акт ревизии ТСН 2020 от 06.04.2021г., без приложений о которых указано в самом Акте,
- бух.баланс ТСН «Удачный» от 06.04.2021г.

Таким образом, само уведомление о проведении общего собрания было размещено в нарушение срока предусмотренного ч.13 ст.17 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», уведомление о проведении общего собрания членов товарищества не менее чем за две недели до дня его проведения. А, большая часть документов, подлежащих рассмотрению на общем собрании, были предоставлены для ознакомления менее, чем за 7 дней, следовательно, считают, что их рассмотрение было не допустимым, а голосование за их утверждение, незаконным.

При этом, какие-либо документы, в обоснование размеров целевых взносов вообще не были представлены на рассмотрение собственникам. Все указанные размещенные на сайте Товарищества документы надлежащим образом не оформлены, никем не подписаны, в связи с чем, невозможно определить относимость их к конкретной повестке дня общего собрания.

Кроме того, вопросы повестки дня 9 и 10 сформулированы некорректно и содержат по две цели, на которые планируется сбор взносов. Считают, что данная формулировка нарушает права членов Товарищества и собственников земельных участков, не вступивших в его члены поскольку предполагает голосование

одновременно по двум объектам, исключая возможность голосовать по-разному по данным объектам.

Считают, что подсчет голосов по вопросам повестки дня проводился незаконно.

Так, 11.04.2021г. согласно протоколу общего собрания членов ТСН «Удачный» присутствовало 85 членов ТСН (при наличии 198 членов в Товариществе). В связи с отсутствием кворума, голосование перешло в заочную часть, срок которой с 11.04.2021г. по 21.04.2021г.

В заочной части проголосовало 34 члена ТСН, обладающих 32,5 голосов.

При заочном голосовании, согласно тому же протоколу, указано, что голосовало по вопросам 7-11 собственники земельных участков, в количестве 229 человек. в том числе члены ТСН.

В соответствии с требованием ч.19 ст.17 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей, кворум определяется по количеству членов Товарищества, в данном случае согласно протоколу в очной и заочной форме голосования участвовало 119 членов ТСН «Удачный», т.е. 60%, обладающих 113,5 голосов. При этом, в протоколе отсутствуют сведения о том, каким количеством голосов обладают 198 членов Товарищества. В связи с чем, непонятно каким образом произведен расчет и установлено наличие кворума, если не все члены товарищества обладают голосами в полном объеме. В данном случае необходимо рассчитывать не просто по количеству членов Товарищества, а по количеству их голосов, поскольку несколько членов Товарищества могут иметь лишь 1 голос при наличии у них в собственности доли земельного участка.

Решение по всем вопросам повестки дня принималось в соответствии с большинством проголосовавших «за» от участвующих в соответствии с п.7.5 Устава.

Между тем, согласно пп.2 п.23 ч.1 ст.17 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по вопросам, указанным в пунктах 1-6, 10, 17, 21-24, а именно: утверждение приходно-расходной сметы Товарищества (вопрос 6 повестки дня), определение размера взносов, в т.ч. целевых, срока их внесения (вопросы 7-11 повестки дня), требуется не менее 2/3 голосов.

Таким образом, для принятия положительного решения по вопросам 6-11 необходимо 2/3 голосов от общего числа участвующих на общем собрании членов Товарищества, а это не менее 76 голосов.

Однако, из протокола общего собрания невозможно определить какое количество из участвующих в голосовании членов Товарищество, проголосовал по указанным вопросам - «за», поскольку подсчет велся общих голосов, в т.ч. собственников земельных участков, не вступивших в члены Товарищества.

Указанное нарушение является существенным, поскольку согласно ст.181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

Считают необоснованным и незаконным акт ревизионной комиссии, поскольку представленный для утверждения общим собранием от 11.04.2021г. Акт ревизии ТСН «Удачный» от 31.08.2020г. не содержит полной и достоверной информации о финансовой деятельности правления Товарищества.

Так, во-первых, период, за который осуществлена проверка, в Акте указан - с 01.08.2019г. по 30.04.2020г., то есть за год до проведения настоящего общего собрания от 11.04.2021 г.

Во-вторых, в Акте не отражена проверка договоров и актов выполненных работ подрядчиков, на оплату услуг которых, затрачено большее количество денежных средств, утвержденных сметой на 2019г. При этом, смету на 2020г. общее собрание не утверждало. При этом, не проверены какие договора были заключены правлением, а также стоимость этих договоров. Ревизионная комиссия, фактически лишила информации членов Товарищества о том, на какие суммы правлением были в отчетный период заключены договора с поставщиками, а также на оказание услуг/работ, в том числе с ИП Баженовым.

Кроме того, в Акте указано, что комиссии был представлен новый Устав! Однако, не представлены внутренние документы, в том числе протоколы заседания правления, приказы, письменные распоряжения. В связи с чем, не понятно, какими документами, по мнению ревизионной комиссии, обоснованы те или иные расходы денежных средств. При этом, в заключении Акта указано о том, что выявленные нецелевые расходы комиссия считает допустимыми.

Кроме того, поскольку в Акте ревизионной комиссии указано о том, что один из ее членов, Решетило Р.А. не участвовал в проверке, то полагают, что данное обстоятельство влечет признание его недействительным в соответствии с п.1.1 Методических рекомендаций по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.06.1995 г. N 49.

В связи с чем, в данном случае полагают, что на основании п.2.3 указанных Методических рекомендаций, согласно которого отсутствие хотя бы одного члена комиссии при проведении инвентаризации служит основанием для признания результатов инвентаризации недействительными, Акт ревизии ТСН «Удачный» от 31.08.2020г., принятый на общем собрании от 11.04.2021г., является недействительным.

В судебном заседании истец \_\_\_\_\_ искивые требования поддержала в полном объеме, в том числе по основаниям, изложенным в письменных пояснениях (том 2 л.д.61-67).

Истцы \_\_\_\_\_ а также третьи лица \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом.

Представитель ответчика ТСН «Удачный» Чиркина Е. В., действующая на основании доверенности и ордера, в судебном заседании искивые требования не признала в полном объеме по основаниям, изложенным в письменных возражениях (том 2 л.д.50-54).

Суд, выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 181.3 ГК РФ, решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Из п. 1 ст. 181.4 ГК РФ следует, что 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

- у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

- допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;

- допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Согласно п.п. 2 абз. 1 ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

В ходе судебного разбирательства установлено, что правлением ТСН «Удачный» было инициировано очередное общее собрание членов ТСН «Удачный» и собственников земельных участков, не вступивших в члены ТСН «Удачный», очная часть которого состоялась 11.04.2021г., а заочная в период с 12.04.2021г. по 22.04.2021г. Результаты голосования были подсчитаны, и, следовательно, принято решение, 05.05.2021 (том 2 л.д.128-130).

Согласно протоколу собрания членов ТСН присутствовало 85 членов (всего 198), обладающих 91 голосом. Список членов ТСН Удачный, заверенный председателем, на 11.04.2021, прилагается. Кворума нет, голосование перешло в заочную часть.

В заочной части проголосовали 34 члена ТСН, обладающих 32,5 голосов. Тем самым общее количество проголосовавших членов ТСН 119, обладающих 113,5 голосов.

По вопросам 7,8,9,10,11 голосовали собственники земельных участков в количестве 229 человек (в том числе члены ТСН), обладающих 225,5 голосами. Аннулировано 6 бюллетеней из 3 шт. без идентификации собственника, 2 по заочной части без подписи и 1 с заочной части по причине нарушения правил заполнения бюллетеня.

На общем собрании были приняты следующие решения:

1. Утвердить отчет о деятельности правления ТСН Удачный.
2. Утвердить бухгалтерскую и налоговую отчетность за 2019, 2020 годы.
3. Утвердить отчет ревизионной комиссии товарищества.
4. Утвердить процедуру подключения к сетям электрической энергии для новых абонентов.
5. Утвердить процедуру подключения новых абонентов к системе водоснабжения.
6. Утвердить сметы доходов и расходов на 2021 г.

7. Утвердить размер ежемесячного взноса для членов товарищества и собственников, не вступивших в члены ТСН, в размере 2 550 рублей.

8. Не утверждать целевой взнос на частичное восстановление зоны бассейнов в размере 3 700 рублей с земельного участка, срок оплаты до 01.06.2021.

9. Утвердить целевой взнос на частичную реконструкцию детской площадки и частичное строительство спортивной площадки в размере 2 600 рублей с земельного участка, срок оплаты до 01.07.2021.

10. Утвердить целевой взнос на частичную планировку и реконструкцию мест общего пользования в размере 4 000 рублей с земельного участка.

11. Утвердить целевой взнос на выкуп земельного участка по адресу: Радужная, 12, в размере 350 рублей с земельного участка.

12. Изменить юридический адрес товарищества: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Новокаменка, терр. ТСН «Удачный», ул. Лесная, 1.

Рассматривая заявленные требования истцов суд полагает необходимым в первую очередь разрешить вопрос о действующем законе, подлежащем применению в данном случае.

В свою очередь истцы полагают, что применению подлежит ФЗ № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд", который регулирует правоотношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества, деятельность некоммерческих организаций в форме СНТ и ОНТ, которые создаются с целью ведения гражданами садоводства и огородничества.

Как установлено в ходе судебного разбирательства поселок Удачный является поселком круглогодичного проживания, на его территории присутствуют жилые дома, инфраструктура, а именно сети снабжения, система водоснабжения, газоснабжения, территории общего пользования, которые используются круглогодично. В поселке зарегистрировано и постоянно проживает более 330 человек.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым и жилого дома садовым домом" в действующей редакции жилым домом является индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, пригодное для постоянного проживания. Садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенным для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с временным пребыванием в таком здании. Согласно части 2 пункту 9 данного постановления жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием, а также в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

ТСН Удачный находится в границах населенного пункта (с.Новокаменка), соответственно категория земель - земли населенных пунктов.

На территории ТСН присутствует несколько зон градостроительного зонирования, а именно ЖИЛ-2, ССХ, Сн и т.д., при этом садовые дома на территории ТСН отсутствуют. Территория и инфраструктура используется круглогодично.

Устав ТСН Удачный, в том числе в его редакции, утвержденной 8 августа 2018 года, на которую ссылаются Истцы в своем исковом заявлении, не содержит цели создания ТСН для ведения гражданами садоводства и огородничества. Более того, в пункте 1.1. данной редакции Устава указано, что Товарищество создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ; пункт 2.1. данной редакции Устава содержит ссылку на то, что Товарищество создано в соответствии со ст. ст. 136, 139 ЖК РФ, цель создания - управление общим имуществом поселка (том 1 л.д.129-145).

В дальнейшем решением собрания от 02 декабря 2019 года была утверждена новая редакция Устава Товарищества, также положения которого соответствуют регулированию положениями Жилищного кодекса РФ по аналогии закона, что не противоречит ст.ст. 4, 7, 15, 16, ЖК РФ (том 2 л.д.55-60).

Доводы истцов о том, что изменения в устав, внесенные решением общего собрания от 02.12.2009, были зарегистрированы только 23.08.2021 по мнению суда правового значения не имеет, поскольку решения, принятые на общем собрании, действительны с момента их принятия, а не с даты регистрации таких решений в ЕГРЮЛ либо в ином источнике.

Кроме того, рассматривая вопрос об образовании земельного участка, на котором расположены земельные участки и жилые дома истцов, судом было установлено, что согласно протоколу общего собрания собственников земельных участков в дачном поселке, который находится в пределах кадастровых номеров 54:19:112201:71, 54:19:112201:74, 54:19:112201:76, 54:19:112201:77 от 17 сентября 2010 г. принято решение об избрании в качестве управляющей компании ООО УК «Регион-Строй».

Из отчета об объектах недвижимости следует, что данные земельные участки были образованы из земельного участка с кадастровым номером 54:19:112201:67, который являлся исходным для данных земельных участков. Правообладателем данного исходного земельного участка значится АОЗТ «Ягодное», деятельность которого прекращена в 2006 г.

Из материалов регистрационных дел на земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:112201:71, 54:19:112201:74, 54:19:112201:76, 54:19:112201:77 следует, что они были образованы в результате раздела исходного земельного участка по решению акционеров данного АОЗТ «Ягодное» в счет выделения принадлежащих им долей в праве собственности на исходный земельный участок.

Таким образом, суд приходит к выводу, что товарищество было образовано на землях, принадлежащих физическим лицам, которые впоследствии были предоставлены в собственность членам СНТ за счет выдела из земельных участков, принадлежащих на праве собственности физическим лицам.

Также из материалов дела следует, что в собственности ТСН «Удачный» находятся земельные участки общего пользования, право собственности зарегистрировано за истцом.

Согласно ответу администрации Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:112201:2520, 54:19:112201:2518, 54:19:112201:2529, право собственности на которые зарегистрировано за истцом как на земли общего пользования, и иные земельные участки дачному некоммерческому товариществу «Удачный» для ведения его членами садоводства и огородничества, администрацией Станционного сельсовета Новосибирского района Новосибирской области не выделялись.



Одним из обязательных признаков организации СНТ в целях ведения садоводства и огородничества является предоставление земельного участка для организации соответствующего СНТ, что в данном случае отсутствует.

В силу изложенного, суд полагает, что в данном случае ФЗ № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд" применению не подлежит.

В связи с чем доводы истцов о видах разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории ТСН «Удачный» по мнению суда правового значения в данном случае для рассмотрения спора не имеют, поскольку одним из обстоятельств, подлежащих установлению в данном случае является история образования земельных участков, предоставление их для организации СНТ или нахождение земельных участков в собственности физических лиц, а также наличие единой территории с объектами инфраструктуры.

В соответствии с п. 1 ст. 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Согласно ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в ч. 2 ст. 136 данного Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с данным Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 данного Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В п. 2 ч. 2 ст. 136 указанного Кодекса установлено, что товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более, чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов.

К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, применяются требования, установленные

применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов (ч. 4).

Из приведенных выше положений законодательства следует, что при создании собственниками нескольких расположенных близко жилых домов товарищества собственников жилья необходимо соблюдение совокупности условий: наличие общей границы, а также нахождение в пределах этой границы сетей инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры, предназначенных для обслуживания более чем одного жилого дома.

Таким образом, для применения приведенных выше норм необходимо установление объективных обстоятельств в виде единства территории и обслуживающей эту территорию инфраструктуры.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истцы и иные собственники земельных участков проживают в поселке, который представляет собой единую территорию, на котором расположены объекты инфраструктуры, обслуживание которых осуществляет ответчик.

Истцами данное обстоятельство не оспаривалось.

В связи с чем по мнению суда в данном случае подлежат применению по аналогии нормы Жилищного законодательства РФ.

Относительно доводов истцов о том, что в реестр членов ТСН были приняты члены Товарищества без решения общего собрания, что противоречит требованиям закона о порядке приема в члены Товарищества на основании ст. 12 ФЗ № 217-ФЗ "О ведении садоводства и огородничества" суд исходит из следующего.

Согласно положениям ст. 143 Жилищного кодекса РФ, распространяющим свое действие на спорные правоотношения, пункту 4.1 Устава Товарищества вступление в члены Товарищества осуществляется на основании заявления собственника недвижимого имущества о вступлении в члены товарищества.

Таким образом, в данном случае принятия решения о вступлении собственника земельного участка в члены товарищества общим собранием не требуется.

По доводам истцов о нарушении порядка подсчета голосов суд исходит из следующего.

Как установлено членов товарищества 198 человек. На очной части собрания присутствовало 85 членов товарищества, обладающие 81 голосом. Так как кворума не было, собрание перешло в заочную часть, в которой проголосовали 34 члена товарищества, обладающих 32,5 числом голосов. Итого, в очной и заочной частях собрания приняло участие 119 членов, обладающих 113,5 числом голосов.

То есть, члены счетной комиссии том числе и истец смогли подсчитать кворум, количество проголосовавших членов ТСН. Никакой дополнительной информации у правления Товарищества запрошено не было. Более того, в приложении к протоколу собрания имеется реестр членов ТСН на дату проведения голосования.

Ссылка на особое мнения истца приложенное к протоколу общего собрания, также не является состоятельной, так как способ сбора бюллетеней по заочной части голосования законодательно не установлен, способ сбора бюллетеней определяется Правлением Товарищества. Каких-либо запросов в части проверки поступления бюллетеней в адрес Товарищества от счетной комиссии не поступало.

Ссылка на не предоставление бюллетеней члену счетной комиссии Истцу является надуманной, так как в каждой сшивке бюллетеней присутствует ее личная подпись, протокол ею также подписан, какие-либо замечания по не предоставлению в протоколе отсутствуют.

Ссылка истцов на порядок, установленный ФЗ № 217-ФЗ "О ведении садоводства и огородничества" состоятельной также не является, так как данный закон не применим к спорным правоотношениям.

Относительно доводов истцов о том, что для принятия положительного решения по вопросам повестки дня 6-11 необходимо 2/3 голосов от общего числа участвующих на собрании членов товарищества, а это не менее 76 голосов, суд полагает несостоятельными.

В обоснование данных доводов истцы ссылаются на то, что в соответствии с пп.2 п.23 ч.1 ст.17 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по вопросам, указанным в пунктах 1 - 6, 10, 17, 21 - 24 части 7 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

К указанным в данной норме закона вопросам относятся: утверждение приходно-расходной сметы Товарищества (вопрос 6 повестки дня), определение размера взносов, в т.ч. целевых, срока их внесения (вопросы 7-11 повестки дня).

Аналогичные требования предусмотрены и Жилищным законодательством, например ст.44-46, согласно которым по ряду вопросов голосуют все собственники и решения принимаются не большинством, а 2/3 голосов.

Вместе с тем суд не может согласиться с данными доводами истцов, поскольку положениями ст. 146 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Сведений о том, что вопросы 6-11 в протоколе общего собрания от 05.05.2021 отнесены к тем вопросам, по которым решения должны быть приняты 2/3 материалы дела не содержат, в связи с чем суд соглашается с позицией ответчика о том, что решения по данным вопросам были приняты большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании, что соответствует положениям действующего законодательства.

Относительно доводов истцов о нарушении порядка созыва и проведения общего собрания суд исходит из следующего.

Как установлено ранее, положения 217-ФЗ "О ведении садоводства и огородничества" не применимы к спорным правоотношениям.

Согласно ст. 146 ЖК РФ уведомление о проведении собрания направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого оно проводится и вручается каждому члену товарищества под расписку, либо почтовым уведомлением, либо иным способом, определенным решением общего собрания либо Уставом.

Пункт 8.4. Устава Товарищества предусматривает ряд способов информирования о предстоящем собрании, в том числе путем размещения информации на сайте Товарищества, путем уведомления в мессенджерах и т.д. Конкретный способ информирования определяется Правлением Товарищества.

Уведомление о проведении собрания было размещено на сайте Товарищества: удачный54.рф, а также в информационных чатах Товарищества. Также размещены все документы и проекты, касающиеся вопросов повестки собрания.

Данные обстоятельства подтверждены представленными в суд скриншотами информации с чата, в которых указано на то, что все документы о предстоящем собрании размещены на сайте общества, с которыми мог ознакомиться любой член ТСН.

Из данных скриншотов следует, что информация о проведении собрания была размещена заблаговременно до даты проведения собрания 28 февраля 2021 г., также информация была размещена на официальном сайте ТСН - 01 апреля 2021 г., в качестве приложений указаны все документы, которые были предметом рассмотрения и утверждения на оспариваемом общем собрании.

По запросу собственника Товарищества любые материалы могут быть предоставлены индивидуально. Каких-либо запросов от Истцов в адрес правления Товарищества не поступало.

Более того, отсутствие информированности о проведении собрания опровергается тем, что большинство Истцов и третьих лиц присутствовало на очной части голосования либо голосовало заочно. Опровергается это также и тем, что на голосовании в очной части присутствовало 89 членов ТСН, а в заочной - 34. Кроме того, на собрании присутствовала существенное число собственников, не являющихся членами ТСН.

Вопросы повестки 9-10 не содержат 2 цели сбора целевых взносов. Материалы по данным вопросам повестки собрания были размещены на сайте Товарищества и в информационных чатах Товарищества. Запрета на благоустройство территории Товарищества действующее законодательство не содержит. Данная территория, предполагающаяся к благоустройству по пунктам 9, 10 повестки собрания является территорией общего пользования поселка Удачный.

Кроме того, суд полагает необходимым учесть.

Согласно пункту 109 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" решение собрания не может быть признано недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств: голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие, и решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица (пункт 4 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации).

К существенным неблагоприятным последствиям относятся нарушения законных интересов как самого участника, так и гражданско-правового сообщества, которые могут привести, в том числе к возникновению убытков, лишению права на получение выгоды от использования имущества гражданско-правового сообщества, ограничению или лишению участника возможности в будущем принимать управленческие решения или осуществлять контроль за деятельностью гражданско-правового сообщества.

Отсутствие одного из перечисленных условий исключает признание решения общего собрания членов товарищества недействительным.

Указанной выше совокупности оснований для признания решения общего собрания недействительным судом не установлено, что свидетельствует об отсутствии оснований для удовлетворения иска о признании недействительным решения общего собрания.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований

к ТСН «Удачный» о признании недействительным решения очередного собрания членов ТСН отказать.

Решение суда может быть обжаловано в суд апелляционной инстанции Новосибирского областного суда через Новосибирский районный суд в течение месяца с даты изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

*А. С. Пырегова*  
14 05 23  
*Вашвалл*



А. С. Пырегова

Мотивированное решение изготовлено 22 февраля 2023 г.