

188

Судья: Каржавина Н.С.
Дело №33-41892

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

20 октября 2017 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Пильгуна А.С.,
судей Грибовой Е.Н., Дементьевой Е.И.,
при секретаре Хромовой А.Н.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Грибовой Е.Н. гражданское дело по апелляционной жалобе представителя Шафраника Ю.К. и Крупеева М.В. - Коневского А.В., представителя Попова В.А. - Карпенко Л.В. на решение Пресненского районного суда г.Москвы от 26 апреля 2017 года, которым постановлено:

Признать решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Гранатный пер., д. 6, проведенного в форме очно-заочного голосования, по протоколу № 1 от 22.06.16 года, принятое по вопросу повестки № 7 незаконным.

УСТАНОВИЛА:

_____ обратились в суд с
иском к ТСЖ «Гранатный, 6»,

о признании незаконным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, ссылаясь на то, что _____ является собственником квартиры № 1, машиномест № 7, 8, расположенных по адресу: г. Москва, Гранатный переулок, д.6. _____ является собственником квартиры №4, машиномест № 34, 45, _____ собственником квартиры № 2, машиномест № 1, 2, а

информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по повестке дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

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

Ответчики в своих возражениях указывают, что приведенный в ст. 44 ЖК РФ перечень вопросов компетенции общего собрания собственников не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся любые вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, использования и ремонта общего имущества этого дома. Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ, собственник вправе по своему усмотрению распоряжаться своим имуществом любым способом, не противоречащим закону и иным правовым актам и не нарушающим права и охраняемые законом интересы других лиц. Осуществление ТСЖ прав, закрепленных в ч. 1, 2, 3 ст. 137 ЖК РФ, должно иметь место лишь в случае совпадения волеизъявления товарищества и волеизъявления собственников помещений и принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений. Иное толкование положений ЖК РФ привело бы к нарушению прав собственников общего имущества многоквартирного дома. Аналогичный подход был изложен Конституционным судом РФ в своем постановлении от 10 ноября 2016 года № 23-П, которым суд установил, что осуществление хозяйственной деятельности ТСЖ предполагает совпадение его хозяйственных интересов с общими интересами собственников жилой недвижимости.

Как указывают ответчики, в результате приобретения прав аренды на земельный участок, собственники получают возможность построить павильон входной группы, который будет использоваться исключительно для обслуживания многоквартирного дома и улучшения условий проживания собственником и использования многоквартирного дома.

Суд, исследовав доводы возражений ответчика о соответствии принятого по вопросу № 7 решения общего собрания компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, необходимости в целях обслуживания многоквартирного дома приобретения прав аренды на земельный участок с последующим строительством на нем павильона входной группы, находит обоснованными довод истцов о том, что решение вопроса о приобретении за счет средств собственников помещений многоквартирного дома у Частной компании с ограниченной ответственностью «Интеркар Трейдинг Лимитед» прав и обязанностей арендатора земельного участка, с кадастровым номером 77:01:0001067:26, по цене не более 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) долларов США, не входит в компетенцию общего собрания в соответствии со ст. 44 ЖК РФ.

145

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ,
судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Пресненского районного суда г.Москвы от 26 апреля 2017
года оставить без изменений, апелляционную жалобу представителей
Шафраника Ю.К. и Крупеева М.В. – Коневского А.В., представителя Попова
В.А. – Карпенко Л.В. - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

