



246

Судья первой инстанции: Королева О.М.

№33-12722/17

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 апреля 2017 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Максимовой Е.В.,  
судей Антоновой Н.В., Самохиной Н.А.,  
при секретаре Кашковском В.А.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Максимовой Е.В. дело по апелляционным жалобам представителя Фельде М.Ю., Пироговой Н.А., Долженко А.Н., Нормана Р.И., Богомазова В.Н., Ванцяна В.В., Ванцяна М.В., Ягудиной В.М., ООО «Фонте», Худавердян Т.Л., Индии Г.Р.Ч. по доверенности Черного И.С., директора ООО «СЭУ «ФС-6» Крамаренко А.Н. на решение Савеловского районного суда г. Москвы от 23 сентября 2016 года, в редакции определения того же суда об исправлении описки от 18 ноября 2016 года, которым постановлено:

в удовлетворении исковых требований Фельде Марины Юрьевны, Пироговой Наталии Александровны, Долженко Андрея Николаевича, Нормана Романа Иосифовича, Богомазова Владимира Николаевича, Ванцяна Вачагана Вардевановича, Ванцяна Мамикона Вардевановича, Ягудиной Венеры Мансуровны, ООО «Фонте» и Ганди Раджеша Чандраканта к Ратовскому Виктору Сергеевичу, Акимову Алексею Валерьевичу, Дмитриеву Дмитрию Викторовичу, Ходорову Алексею Александровичу, Чикалаевой Наталии Сергеевны, Морозову Александру Петровичу, Гречину Николаю Ивановичу, Тимофеевой Марии Николаевне, Киселевой Ольге Витальевне, Руфовой Наталье Леонидовне о признании недействительными решений внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах отказать,

#### У С Т А Н О В И Л А:

Истцы Фельде М.Ю., Пирогова Н.А., Долженко А.Н., Норман Р.И., Богомазов В.Н., Ванцяна В.В., Ванцяна М.В., Ягудина В.М., ООО «Фонте» и Ганди Р.Ч. обратились в суд с исковыми требованиями к ответчикам Ратовскому В.С., Акимову А.В., Дмитриеву Д.В., Ходорову А.А., Чикалаевой Н.С., Морозову А.П., Гречину Н.И., Тимофеевой М.Н., Киселевой О.В., Руфовой Н.Л. о признании недействительными решений внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах, состоявшихся 24 ноября 2015 года и 12 декабря 2015 года, решениями которых были созданы ТСН (Ж) «Березовая роща 4» и ТСН (Ж) «Березовая роща 6».

Свои доводы истцы мотивировали тем, что, по их мнению, при создании товариществ были допущены значительные и неустранимые нарушения, которые прямо противоречат положениям ЖК РФ.

В частности, по мнению истцов, в домах 4 и 6 по ул. Березовая роща невозможно создание ТСЖ, поскольку дома представляют собой не самостоятельные многоквартирные объекты, а напротив - инженерно-технические коммуникации во всех трех домах, в том числе и в доме 8 по ул. Березовая роща, являются общими и неделимыми, поскольку в указанных домах невозможно разделить общие коммуникации, дома имеют единый фундамент. Создание двух самостоятельных ТСН (Ж) в указанных домах приведет, по мнению истцов, фактически к пагубным для всего дома последствиям.

В судебном заседании истцы Фельде М.Ю., Богомазов В.Н., действующий также в качестве представителей истцов ООО «Фонте», Ганди Р.Ч., Ванцяна М.В., Ванцяна В.В., Ягудиной В.М. доводы иска поддержали.

КОПИЯ  
в ГРНА

Представитель истцов Фельде М.Ю. и Богомазова В.Н. по доверенности Улыбина Т.В. требования иска в судебном заседании также поддержала.

Истцы Пирогова Н.А., Долженко А.Н., Норман Р.И. в судебное заседание не явились, о рассмотрении дела уведомлены надлежащим образом. Суд счел возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель ответчика Ратовского В.С. адвокат Минеев А.А. в судебном заседании с доводами иска не согласился, указав на их надуманность, поддержал ранее представленные в материалы дела возражения на иск.

Ответчики Акимов А.В., Дмитриев Д.В., Ходоров А.А., Чикалаева Н.С. в судебное заседание не явились, о рассмотрении дела уведомлены надлежащим образом. Ранее ответчики Дмитриев Д.В. и Чикалаева Н.С. обратились в суд с заявлениями о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель ответчиков Морозова А.П., Гречина Н.И., Тимофеевой М.Н., Киселевой О.В., Руфовой Н.Л. по доверенностям адвокат Лаврова И.А. в судебном заседании также возражала против исковых требований, указывая на их необоснованность.

Представители третьего лица ООО СЭУ ФС-6 по доверенностям Алекберов Р.З., Александрова Ю.В. в судебном заседании доводы иска поддержали.

Представитель третьего лица Инспекции жилищного надзора по САО в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела уведомлен. Суд счел возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель третьего лица Мосжилинспекции по доверенности Садыкова Т.М. в судебном заседании доводы иска поддержала.

Представитель третьего лица Мосводоканал по доверенности Чумиков В.В. доводы иска поддержал.

Представитель третьего лица ПАО МОЭК по доверенности Пономарева Н.Г. доводы иска в судебном заседании также поддержала.

Представитель третьего лица Мосэнерго по доверенности Демина С.В. доводы иска в судебном заседании поддержала.

Представитель третьего лица Межрайонной Инспекции ФНС № 46 по г. Москве в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела уведомлен, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя Инспекции.

Суд постановил указанное выше решение, об отмене которого просят истцы в лице представителя – адвоката Черного И.С. и директор ООО «СЭУ «ФС-6» Крамаренко А.Н. по доводам апелляционных жалоб.

Истцы Пирогова Н.А., Долженко А.Н., Норман Р.И., Ванцян В.В., Ванцян М.В., Ягудина В.М., Ганди Р.Ч., ответчики Ратовский В.С., Акимов А.В., Дмитриев Д.В., Ходоров А.А., Чикалаева Н.С., Морозов А.П., Гречин Н.И., Тимофеева М.Н., Киселева О.В., Руфова Н.Л., представители третьих лиц Инспекции жилищного надзора по САО, Мосводоканала, ПАО МОЭК, Мосэнерго, Межрайонной Инспекции ФНС № 46 по г. Москве в заседание судебной коллегии не явились, о дне слушания дела извещены надлежащим образом, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, судебная коллегия рассматривала дело в отсутствии указанных лиц.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения представителя истцов Фельде М.Ю., Богомазова В.Н. - Черного И.С., истца Богомазова В.Н., представляющего также интересы истцов Ванцян М.В., Ванцян В.В., Ягудиной В.М., ООО «Фонте», ООО «Чорон Даймонд», истца Фельде М.Ю., представляющей также интересы истцов Долженко А.Н., Нормана Р.И. Пироговой Н.А., представителей третьего лица СЭУ «Фундаментстрой-б» - Александровой Ю.М., Алекберова Р.З., представителя ответчика Ратовского В.С. - Минеева А.А., представителей третьего лица Мосжилинспекции - Васильевой Е.В., Тедеевой И.У., обсудив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия приходит к выводу о том, что не имеется оснований для

248

отмены обжалуемого решения, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами дела и требованиями законодательства.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ 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.

В силу ч. 1 ст. 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

В силу ст. 181.5 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации создается товарищество собственников жилья, права и обязанности которого установлены в статьях 137, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. В соответствии с пунктом 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании.

Согласно ст. 56 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением внеочередного общего собрания собственников помещений и их представителей, проводимого в очно-заочной форме в многоквартирном доме по адресу: город Москва, проезд Березовой рощи, д. 4, 24 ноября 2015 года, оформленного протоколом № 1, принято решение о создании Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Березовая роща 4» (л.д. 15-17 том 1).

Указанным решением председателем общего собрания избрана ответчик Чикалаева Н.С., секретарем собрания избран ответчик Ратовский В.С., членами счетной комиссии – ответчики Дмитриев Д.В., Акимов А.В., Ходоров А.А.

Указанным протоколом одновременно с созданием ТСЖ было принято решение об избрании председателя, секретаря и членов счетной комиссии собрания, которые были избраны, а также принято решения о расторжении соглашений о передаче прав по управлению с управляющей организацией ООО СЭУ «ФСб»; об утверждении устава; об избрании правления ТСН (Ж); избрании ревизионной комиссии ТСН (Ж); выбора способа управления домом и иное.

В частности, по вопросу расторжения соглашения о передаче прав по передаче прав по управлению с управляющей организацией ООО СЭУ ФС-6 решение принято количеством в 98,33% от количества голосов, принявших участие в голосовании (л.д. 16 том 1).

По вопросу о создании ТСН (Ж) «Березовая роща 4» решение принято 76,23% голосов собственников МКД, принявших участие в голосовании (л.д. 16 том 1).

По вопросу повестки дня о выборе в качестве способа управления МКД - Товариществом собственником недвижимости (жилья) ТСН (Ж) Березовая роща 4 – и принятии управления МКД от ООО СЭУ ФС 6 с 01 января 2016 года приняло участие 98,33% голосов собственников МКД, принявших участие в голосовании (л.д. 16 оборот том 1).

По вопросу утверждения устава ТСН (Ж) «Березовая роща 4» решение принято 98,33% голосов собственников, принявших участие в голосовании (л.д. 16, том 1).

Как следует из свидетельства о государственной регистрации юридического лица, ТСН (Ж) «Березовая роща 4» было зарегистрировано в ЕГРЮЛ и внесена запись о создании юридического лица 02 декабря 2015 года.

Решением внеочередного общего собрания собственников помещений и их представителей, проводимого в очно-заочной форме в многоквартирном доме по адресу: город Москва, проезд Березовой рощи, д. 6, 12 декабря 2015 года, оформленного протоколом № 1, принято решение о создании Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Березовая роща б» (л.д. 19-22 том 1).

Указанным протоколом одновременно с созданием ТСЖ было принято решение об избрании председателя, секретаря и членов счетной комиссии собрания, которые были избраны, а также принято решения о расторжении соглашений о передаче прав по управлению с управляющей организацией ООО СЭУ «ФСб»; об утверждении устава; об избрании правления ТСН (Ж); избрании ревизионной комиссии ТСН (Ж); выбора способа управления домом и иное.

В частности, по вопросу 7 повестки дня о расторжении всех договоров и других соглашений, заключенных с ООО СЭУ ФС-6 с собственниками в связи с управлением многоквартирным домом по адресу: город Москва, проезд Березовой рощи, д. 6, по истечении двух месяцев с даты регистрации ТСН (Ж) Березовая роща б, б решение принято количеством в 90,23% от количества голосов, принявших участие в голосовании (л.д. 21 том 1).

По вопросу о создании ТСН (Ж) «Березовая роща б» решение принято 55,69% голосов собственников МКД, принявших участие в голосовании (л.д. 20 том 1).

По вопросу утверждения устава ТСН (Ж) «Березовая роща б» решение принято 55,69% голосов собственников, принявших участие в голосовании (л.д. 20, том 1).

По вопросу шесть повестки дня о выборе в качестве способа управления МКД - Товариществом собственником недвижимости (жилья) ТСН (Ж) Березовая роща б – приняло участие 90,23% голосов собственников МКД, принявших участие в голосовании (л.д. 21 оборот том 1).

Указанным решением по дому б по ул. Березовая роща ответчик Гречин Н.И., как собственник квартиры 30 в вышеуказанном доме, и ответчик Морозов А.П., как

285

собственник квартиры 40 в указанном доме, были избраны в качестве лиц, которые  
буто указаны в качестве учредителей ТСН (Ж) Березовая роща 6. (л.д. 21 том 1).

Председателем ТСН (Ж) Березовая роща 6 избрана Киселева О.В. (л.д. 19,  
оборот, том 1).

Как следует из свидетельства о государственной регистрации юридического  
лица, ТСН (Ж) «Березовая роща 6» было зарегистрировано в ЕГРЮЛ и внесена запись  
о создании юридического лица 23 ноября 2015 года (л.д. 23 том 1).

Инициативной группой жильцов МКД по адресу: город Москва, проезд  
Березовой рощи, д. 8, в лице истцов Фельде М.Ю. и Лариной Е.В. был составлен  
протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в указанном  
многоквартирном доме 8, согласно которому жильцы дома 8 в составе 86  
собственников квартир и 8 собственников нежилых помещений приняли решение об  
оспаривании законности создания ТСН (Ж) Березова роща 4 и ТСН (Ж) Березовая  
роща 6 (л.д. 24-26, том 1).

Вместе с тем, указанный протокол опорочен представленными в материалы  
дела стороной ответчиков заявлениями от 12 июля 2016 года от Корженевского С.В.,  
собственника квартиры 93 по адресу: проезд Березой рощи, д. 4 (л.д. 114 том 3), о  
том, что он не присутствовал, не голосовал на внеочередном общем собрании  
собственников помещений многоквартирного дома по адресу: проезд Березой рощи,  
дом 8 и никаких документов подписывал.

Аналогичное заявление от Хмелёва А.М. от 30 июня 2016 года, который  
сообщил, что на собрании дома 8 по ул. Березовая роща участия не принимал, ничего  
не подписывал, подпись ему не принадлежит (л.д. 116 том 3), а также заявление от  
Сетун И.П., которая также сообщила, что никакого участия в собрании дома 8 по ул.  
Березовая роща, дом 8 не принимала и не участвовала, ничего не подписывала (л.д.  
117 том 3).

Согласно оспариваемым протоколам от 24 ноября 2015 года и от 12 декабря  
2015 года решения о создании ТСН (Ж) принималось собственниками жилых  
помещений – квартир в домах 4 и 6 по ул. Березовая роща и в ходе рассмотрения дела  
судом (дата поступления иска в суде 11 апреля 2016 года) никто из жильцов и  
собственников жилых помещений в указанных домах к требованиям иска не  
присоединились, несмотря на то, что были уведомлены о подаче иска установленным  
Законом порядком (л.д. 4-281 том 2).

Из материалов дела следует, что истцы Фельде М.Ю., Пирогова Н.А.,  
Долженко А.Н., Норман Р.И. являются собственниками квартир 76, 4, 81, 77, 78  
соответственно по ул. Березовая роща дом 8 и никакого отношения к домам 4 и 6 по  
ул. Березовая роща не имеют (л.д. 95, 96, 97, 98 том 1).

Истец Богомазов В.Н. является собственником нежилого помещения площадью  
233,4 кв.м, расположенного у доме 6 по ул. Березовая роща (л.д. 91 том 1).

Истец Ванцян В.В. является долевым собственником нежилого помещения  
площадью 192,7 кв.м, по адресу: город Москва, ул. Березовая роща, д. 6 (л.д. 93 том  
1).

Истец Ванцян М.В. является долевым собственником нежилых помещений  
площадью 192,7 кв.м в доме 6 по ул. Березовая роща (л.д. 94 том 1).

Истец Ягудина В.М. является собственником нежилого помещения площадью  
251 кв.м, расположенного в доме 6 по ул. Березовая роща (л.д. 92 том 1).

Истец ООО Фонте является собственником нежилых помещений,  
расположенных в доме 8 по ул. Березовая роща.

Истец Ганди Р.Ч., действующий на основании устава от ООО Чорон Даймонд,  
указывающий себя как правообладатель нежилых помещений по ул. проезд Березовой  
рощи, дом 6, собственник квартиры 85 и 4-х машиномест по ул. проезд Березовой  
рощи, дом 4, в действительности таким не является, поскольку права собственности

на указанные им жилые и нежилые помещения им в установленном порядке не зарегистрированы.

Следовательно, как указано судом выше, никем из жильцов домов 4 и 6 по ул. Березовая роща решения о создании ТСН(Ж) не оспариваются.

Истцы утверждают, что при создании ТСН (Ж) были существенно нарушены положения ЖК РФ, которые являются неустранимыми в связи с чем решения об их создании надлежит признать недействительными.

В обоснование доводов иска, истцами представлено письмо главного архитектора проекта жилого многофункционального комплекса, состоящего из трех 23-х этажных жилых домов с тремя нижними нежилыми этажами и 2-х уровневой подземной автостоянкой по адресу: город Москва, проезд Березовой рощи, дома 4, 6, 8, ОАО МОСПРОЕКТ-4 (л.д. 27 том 1).

Из письма следует, что, исходя из проектной документации, многоквартирные дома по адресу: город Москва, проезд Березовой рощи, д. 4, 6 и 8 являются частью единого жилого многофункционального комплекса, ввиду проектирования на едином фундаменте с объединенным техническим этажом и общим инженерно-техническим оборудованием, единой подземной автостоянкой с лифтами, опускающимися в подземный гараж из каждого дома – данный жилой многофункциональный комплект не может полноценно функционировать при его делении на отдельные дома.

Истцами также представлено письмо ПУ Мосводопровод, согласно которому установленный прибор учета потребляемой воды, установленный в доме, производит учет потребляемой воды трех указанных зданий (л.д. 28-31 том 1).

Из ответа АО «Институт комплексного проектирования жилых и общественных зданий» от 31 марта 2016 года, в соответствии с исходно-разрешительной документацией на проектирование предусмотрены единые ИТП, насосная станция, системы отопления, вентиляции, водоснабжения, канализации. Проект, прошедший государственную экспертизу, исключает деление территории жилого комплекса на отдельные участки, вся территория жилого комплекса может полноценно функционировать без нарушения действующих нормативов только в составе единой территории комплекса (л.д. 32 том 1).

Истцами в материалы дела также представлены многочисленные акты приемки приточно-вытяжной вентиляции, приемки системы и выпусков внутреннего водостока из здания, приемки системы отопления, приемки внутренних систем хозяйственного и горячего водоснабжения, приемки системы и выпусков внутренней канализации (л.д. 73-78 том 1), из которых видно, что различные инженерные системы в спорных домах принимались единым комплексом.

Как установлено судом и никем из участников процесса не оспаривалось и по существу достоверно подтверждено представленными в материалы дела доказательствами, жилые дома 4, 6 и 8 по ул. Березовая роща действительно имеют общий фундамент, единую систему ИПУ, инженерные системы, насосную станцию, систему ЦТП.

Из отзыва ПАО МОЭК следует, что теплоснабжение посредством ЦТП для нужд жилых и нежилых помещений домов 4, 6 8 по ул. Березовая роща, осуществляется по адресу: проезд Березовой рощи, дом 8, что ответчиками не оспаривалось.

Исходя из объяснений, данных в настоящем судебном заседании и ранее представителями третьих лиц – ресурсоснабжающих организаций – каждое из них вело речь о том, что комплекс един, разделение невозможно, в доме созданы единые системы учета, ввода ресурсов в дом. При этом указывали, что ТСН (Ж) после своего создания обращались к ним с заявлениями о заключении договоров на оказание услуг непосредственно с вновь созданными ТСН (Ж), однако указанные договора не были заключены, поскольку невозможно разделение домов, систем учета и прочее.

Как следует из материалов дела и подтверждено участвующими в деле истцами, представителями истцов, а также представителями ООО СЭУ ФС-6, ООО СЭУ ФС-6 до настоящего времени оплачивает поставленные всему комплексу дома услуги, несмотря на то, что фактически с 01 января 2016 года решениями собственников ТСН (Ж) 4 и 6 отстроено от управления двумя домами. ООО СЭУ ФС-6 терпит убытки, однако продолжает в отсутствие законных оснований управлять всем комплексом трех домов и не взыскивает в жильцов домов 4 и 6 в судебном порядке оплаченные ООО СЭК ФС-6 услуги ресурсоснабжающим организациям. Дом 8 по ул. Березовая роща исполняет обязательства по оплате ЖКУ напрямую с ООО СЭУ ФС-6, поскольку иной способ управления домом не установлен и не избирался.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, 11 января 2016 года между ТСН (Ж) Березовая роща 6 и ТСН (Ж) Березовая роща 4 был заключен договор № 1-ИТП, по условиям которого ТСН (Ж) Березовая роща 6 предоставило ТСН (Ж) Березовая роща 4 право на заключение договоров на возмездной основе на поставку тепловой энергии с ПАО МОЭК в части обеспечения ТСН (Ж) Березова роща 6 оказания коммунальных услуг по горячему водоснабжению и отоплению многоквартирного дома по адресу: город Москва, проезд Березовой рощи, д. 6; на оказание услуг по обслуживанию и эксплуатации оборудования индивидуального теплового пункта, расположенного по адресу: город Москва, проезд Березовой рощи, д. 4 (л.д. 153-157 том 3). Этим же договором между его участниками установлены цена и порядок расчета по нему между двумя ТСН (Ж) (л.д. 153 том 3).

Соглашением № 2 от 31 декабря 2015 года между ТСН (Ж) Березовая роща 4 и ТСН (Ж) Березовая роща 6 подписано соглашение на передачу права ТСН (Ж) Березовая роща 6 - ТСН (Ж) Березовая роща 4 на заключение договора с АО «Мосводоканал» (л.д. 158, 159 том 3).

Истцы утверждают, что принятие решений о создании ТСЖ в двух домах приведет к значительному ущербу для единого комплекса зданий, поскольку невозможно разделение указанных зданий на самостоятельные дома ввиду единой инженерно-коммуникационной системы.

Установив вышеуказанные обстоятельства и разрешая спор, суд первой инстанции, дав оценку собранным по делу доказательствам в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, и с учетом требований закона, правомерно пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований, поскольку создание ТСЖ в домах 4 и 6 по ул. Березовая роща никак не свидетельствует о том, что указанные жилые дома, равно как и дом 8, будут разделены по своей инженерно-коммуникационной системе, будут изолированы друг от друга.

Жилищный кодекс РФ не содержит запрета гражданам, проживающим в домах с единой системой инженерных коммуникаций и единым фундаментом, образовывать в каждом из домов саморегулируемые организации – ТСН (Ж).

Таким образом, запрещать, либо лишать жителей домов 4 и 6 по ул. Березовая роща к созданию в их домах ТСН (Ж) ни истцы, ни суд не вправе, поскольку указанное прямо нарушает предоставленное жильцам право на создание саморегулируемой организации в их домах. Запрет на создание ТСН (Ж) по тем основаниям, что жилой дом является единым комплексом с единым фундаментом – явно и прямо нарушают права жильцов, предоставленные им ЖК РФ.

При таких обстоятельствах суд обоснованно не принял во внимание доводы истцов, и по существу представителей третьего лица ООО СЭУ ФС-6 о том, что в указанном доме возможно создание ТСН (Ж) исключительно и только из трех жилых домов, как основанные на неправильном применении и понимании норм ЖК РФ.

Отклоняя довод представителей ресурсоснабжающих организаций о том, что ими невозможно разделение счетов на потребление услуг каждого дома из-за единой системы ввода, вывода, ИПУ, ЦТП и прочее, где создано ТСН (Ж), суд первой

инстанции верно указал, что в данном случае указанный довод не имеет правового значения, поскольку для ресурсоснабжающей организации правовое значение имеет своевременная оплата поставленных услуг, а тот факт, кем и в каком порядке эти услуги будут оплачены не имеет значение. Исходя из представленных в материалы дела документов, договора и соглашения между ТСН (Ж), ТСН (Ж) Березовая роща 4 и ТСН Березовая роща 6 (Ж) 6 уже фактически определили порядок взаиморасчетов между друг другом за оказанные ресурсоснабжающими организациями услуги.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции правомерно учел, что истцы Богомазов В.Н., Ванцян М.В., Ванцян В.В., Ягудина В.М. принимали участие 12 ноября 2015 года в собрании по созданию ТСН (Ж) Березовая роща 6, и, как следует из их заявления, согласились с этим решением. Однако впоследствии письмом, направленным в адрес секретаря общего собрания ТСН (Ж) Березовая роща 6 Морозова А.П. отозвали свой голоса, указав на несогласие с принятым решением (л.д. 109-110). Вместе с тем, отзыв своего голоса после проведения собрания и принятых по результатам собрания решений, не предусмотрен ЖК РФ и не может являться доводом к отмене состоявшегося решения.

Как верно указано в решении суда, необходимым условием для признания решений собрания недействительным является факт нарушения ими прав и законных интересов истцов (статья 46 п.6 ЖК РФ).

Вместе с тем, истцами в ходе рассмотрения дела не представлено ни одного доказательства, свидетельствующего о нарушении прав истцов. Не является таковым и довод истца Богомазова В.Н. о том, что ТСН (Ж) Березовая роща 6 в отсутствие законных оснований отключает воду в нежилые помещения, которые принадлежат ему на праве собственности и которые он сдает стоматологической клинике, поскольку данный факт не свидетельствует о том, что принятое решение о создании ТСН (Ж) является недействительным. Кроме того, суд учел, что ТСН (Ж) выставляет истцам – собственникам нежилых помещений – квитанции на оплату поставленных коммунальных услуг, однако истцы от их уплаты уклоняются, продолжая оплачивать поставленные услуги ООО СЭУ ФС-6, которые они до настоящего времени считают управляющей организацией дома и против чего ООО СЭУ ФС-6 не возражает.

Настаивая на отмене состоявшегося решения, заявители апелляционных жалоб ссылаются на то, что, поскольку дома 4, 6, 8 по проезду Березовой рощи имеют общую инфраструктуру и не могут эксплуатироваться автономно, то создание отдельных ТСН (Ж) противоречит ч. 1 ст. 135 и ч. 2 ст. 136 ЖК РФ.

Судебная коллегия приходит к выводу, что данное обстоятельство не может служить основанием для отмены решения суда первой инстанции по следующим причинам.

Частью 2 ст. 136 ЖК РФ предусмотрено, что товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, 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.

Таким образом, статья 136 ЖК РФ допускает выбор способа управления путем создания ТСЖ собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах. Следовательно, раздельное управление несколькими многоквартирными домами, даже если они соответствуют признакам, предусмотренным ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, не только допустимо, но и является нормой.

Кроме того, как следует из распоряжений префекта САО г. Москвы № 9027, 9028, 9029 от 30.11.2005г. все три дома приняты в эксплуатацию, как отдельные многоквартирные дома с самостоятельными адресами.



При таком положении, доводы апелляционных жалоб об обязательном совместном управлении домами 4, 6, 8 по проезду Березовой рощи основан на неверном толковании норм ЖК РФ.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что решения на общем собрании приняты без нарушения порядка его созыва, в пределах компетенции общего собрания членов ТСЖ, не нарушают прав истцов, а принятые общим собранием членов ТСЖ решения не противоречат требованиям действующего жилищного законодательства.

Этот вывод суда мотивирован, подтвержден имеющимися в деле доказательствами, приведенными в решении, и оснований для признания его неправильным не установлено.

В решении приведено законодательство, которым руководствовался суд и установленные по делу обстоятельства.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно, выводы суда не противоречат материалам дела, основаны на всестороннем, полном и объективном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Доводы апелляционной жалобы о несогласии с произведенной судом оценкой доказательств, не влекут отмену решения суда.

В соответствии со ст. ст. 56, 59, 67 ГПК РФ определение обстоятельств, имеющих значение для дела, а также истребование, прием и оценка доказательств, относится к исключительной компетенции суда первой инстанции.

При разрешении спора суд оценил все представленные сторонами доказательства и в соответствии с ч. 4 ст. 67 ГПК РФ результаты оценки отразил в решении, при этом указал мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие - отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. Оснований для иной оценки представленным доказательствам у суда апелляционной инстанции не имеется.

В целом доводы апелляционной жалобы направлены на выражение несогласия с выводами суда и основаны на иной оценке исследованных судом доказательств, в связи с чем, не могут служить основанием к отмене постановленного решения.

Нарушений норм процессуального и материального права, влекущих отмену решения, судом допущено не было.

При таких обстоятельствах, решение суда является законным и обоснованным, оснований к его отмене по доводам апелляционной жалобы не усматривается.

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

### О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Савеловского районного суда г. Москвы от 23 сентября 2016 года, в редакции определения того же суда об исправлении опечатки от 18 ноября 2016 года, оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:



НА            ЛИСТАх  
СУДЬЯ:             
СЕКРЕТАРЬ:           

