

ДАТА: 18.04.2019 г.

КОМУ: Шестакову Андрею Игоревичу;
членам инициативной группы по созданию ТСН.

ОТ КОГО: Александр Сергеевич Садов, партнер;
Екатерина Викторовна Котова, юрист;
Алёна Игоревна Богачкова, помощник юриста;
Юридическая компания «Абонент Консалт».

КАСАТЕЛЬНО: Консультация о выборе формы ТСН и о порядке проведения общего собрания собственников в коттеджном поселке

Регистрация ТСН – это довольно сложное и кропотливое дело. Создать ТСН можно разными способами. Мы поможем Вам разобраться во всем досконально и создать ТСН правильно под Ваши цели.

Данная консультация местами будет доктринальная и слишком подробная. Мы поставили себе целью объяснить Вам все в деталях, так, чтобы в дальнейшем Вы хорошо знали закон и понимали, что мы делаем и зачем.

Возможно, мы перегружаем Вас информацией. Но мы правда считаем, что содержание данной консультации необходимо знать до создания ТСН каждому члену Товарищества.

В настоящее время закон выделяет несколько видов ТСН. Прежде всего, нам необходимо решить, какое из ТСН мы будем создавать, и как оно будет работать в дальнейшем (по какому закону).

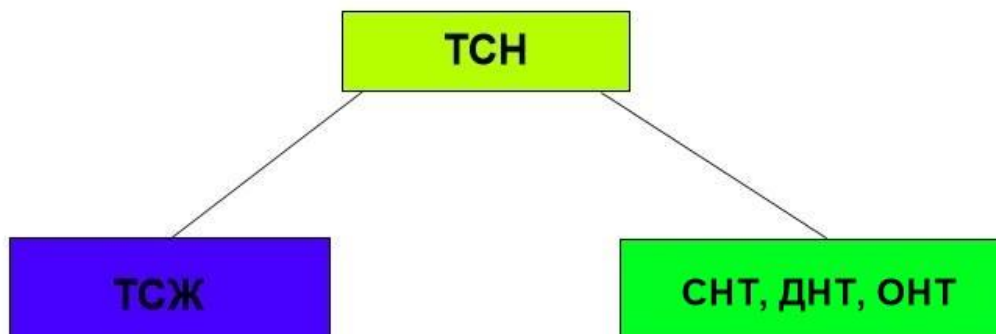
Схематично это выглядит так:

КАКИЕ БЫВАЮТ ТСН

1. До сентября 2014 года было два вида Товариществ в сфере управления недвижимостью:



2. Внесенные изменения в Гражданский кодекс ввели новую форму юридического лица:



С сентября 2014 года введена новая форма юридического лица (ТСН). Таким образом, ТСН бывает двух видов: или по типу ТСЖ (по Жилищному кодексу), или по типу СНТ, ДНТ, ОНТ. Закон № 217-ФЗ, вступивший в силу в 2019 году отменил ДНТ как форму, но не отменил ТСН

Давайте подробнее разберем каждый способ создания.

ТСН ПО ТИПУ ТСЖ

- * Существуют не только в многоквартирных домах, но и в коттеджных поселках;
- * Голосование площадями участков, но можно и участками, если так указать в уставе;
- * Нет учредителей, есть только общее собрание собственников;
- * Принятие в члены осуществляется по факту подачи заявления о вступлении в ТСН. Это очень удобно, не нужно собирать собрание, как в случае с СНТ;
- * Выдачи членских книжек и прочих устаревших требований нет, реестры ведутся электронно
- * ТСН (ТСЖ) в коттеджном поселке создается в особом порядке (ст. 136 ЖК РФ), из-за некорректных формулировок в законе иногда возникают проблемы с регистрацией

Есть два способа создания:



- Плюсы:**
- + Если идет "война компаний", можно переманить на свою сторону на общем собрании;
 - + Законные основания управления коттеджным поселком
- Минусы:**
- Нужно собрать голоса хотя бы 2/3 голосов, что трудно;
 - Сложно уведомить всех о собрании, долго по срокам.



- Плюсы:**
- + Очень быстро можно сделать ТСН. Хоть за неделю;
 - + Не нужно собирать много собственников;
 - + Не нужно никого уведомлять, кроме "троих".
- Минусы:**
- Такое ТСН будет управлять не поселком, а предоставлять услуги только тем, кто вступил в ТСН;
 - Многие собственники не будут вступать и платить, взыскать с них плату через суд будет очень сложно.

ТСН ПО ТИПУ СНТ, ОНТ

- * Минимум семь собственников-создателей (учредителей);
- * Название "ТСН" может отличаться, например: Садоводческое товарищество собственников недвижимости (СТСН), Садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости (СНТСН), Огородническое товарищество собственников недвижимости (ОТСН). Такое необычное название указывает на то, что ТСН создано по 66-ФЗ или 217-ФЗ (с 2019 года)
- * Принятие в члены ТСН только общим собранием по заявлениям;
- * Обязательно должна выдаваться членская книжка каждому вступившему;
- * Юридические лица не могут стать членами такого ТСН;
- * Председатель Товарищества избирается только общим собранием (в ТСЖ можно правлением)
- * Сложное управление (очень много вопросов, для принятия которых нужно 2/3 голосов)

Регистрация по схеме:



Недостатки в регистрации данной формы ТСН:

1. Сложно проходит регистрация в ФНС (у каждой налоговой свое мнение)
2. Закон 217-ФЗ очень несовершенный, работать по нему очень сложно. Много пробелов и противоречий. Подробнее об этом можете почитать в нашей статье, ссылку напишем.
3. Для создания ТСН нужно 100% голосов всех собственников, которые этим товариществом будут управляться. В ТСЖ тоже есть похожая норма (п.2. ч.2. ст. 136 ЖК РФ), но на практике она не работает. Вместо этой странной нормы на практике в ТСЖ применяется аналогия закона. Но не в этом случае, так как закон 217-ФЗ новый, судебной практики по нему нет и не будет как минимум до 2020 года. Да и вряд ли суд будет применять к садоводам Жилищный кодекс по аналогии. Это значит, что применять Закон 217-ФЗ нужно буквально, то есть собирать 100%

Таким образом, в случае возникновения дискуссии о том, по какому закону создается ТСН, Вы будете к ней готовы.

Отдельно отмечаем, что закон 217-ФЗ довольно несовершенен, подробнее можно прочитать на нашем сайте: <https://abonentconsult.ru/analiz-federalnyy-zakon-%E2%84%96-217-fz-ot-29-iyul-2017-god/> При этом ТСН по типу ТСЖ данный закон не затронет. Таким образом, у ТСЖ есть дополнительное преимущество по стабильности законодательства.

Также в качестве ответа на часто возникающие вопросы предлагаем Вам ознакомиться со следующими нашими статьями:

- Разница между ТСЖ и ТСН, отличия ТСЖ от СНТ:
<https://abonentconsult.ru/raznitsa-mezhdu-tszh-i-tsn-otlichiya-tszh-ot-snt/>
- Заявления о вступлении в члены при создании ТСН:
<https://abonentconsult.ru/zayavleniya-o-vstuplenii-v-chleny-pri-sozdanii-tsn-tszh/>
- Как голосуют супруги на общем собрании собственников:
<https://abonentconsult.ru/kak-golosuyut-suprugi-na-obshchem-sobranii-sobstvennikov/>

Для создания ТСН нам будет необходимо провести общее собрание собственников.

Собрание можно условно разбить на несколько этапов:

1. Согласование повестки дня, рассылка уведомлений, изготовление и согласование устава ТСН;
2. Очное обсуждение вопросов повестки дня с собственниками недвижимости;
3. Заочное голосование;
4. Оформление итогов собрания, протокол счетной комиссии;
5. Оформление протокола общего собрания собственников недвижимости со всеми приложениями;
6. Уведомление собственников об итогах проведенного собрания;

1. Согласование повестки дня, рассылка уведомлений

Важно согласовать вопросы повестки дня.

Закон требует **уведомить всех собственников** о проведении общего собрания. На текущий момент (пока мы не приняли особый порядок уведомления) это можно сделать, вручив уведомления лично под роспись или отправив их по Почте России заказным письмом с простым уведомлением о вручении. Для уведомления нарочно (под роспись) используется **реестр выдачи уведомлений (форму вышлем)**.

Крайне необходимо соблюсти сроки. **С момента уведомления последнего собственника должно пройти 10 дней в случае с ТСЖ и 14 дней в случае выбора типа СНТ, не считая дня отправки уведомления и проведения собрания.** Поясняем на примере: допустим, сегодня, 18 апреля, мы уведомили всех собственников; срок 10 дней начинает течь с 19 апреля и заканчивается 28 апреля включительно; только 29 апреля можно проводить собрание.

Соблюдение этого срока очень важно, так как при оспаривании результатов собрания, безусловными основаниями для отмены решения общего собрания является **нарушение сроков уведомления и неправильный подсчет кворума**. Остальные возможные нарушения могут быть признаны судом несущественными, и это не повлечет недействительность решений собрания. Поэтому просим обратить особое внимание на данные моменты.

Во время этого срока (10 или 14 дней) собственники имеют право выдвигать свои **кандидатуры на выборные должности** в собрании. Если Вы хотите избежать ненужных кандидатур, максимально усложните процедуру подачи заявок, например: «только в письменном виде, только по будням, только с 11:00 до 12:00, не позднее, чем за три дня до проведения собрания».

Вопросы повестки дня на собрании должны строго соответствовать вопросам повестки дня в уведомлении. Не допускается изменение формулировок, исключение вопросов или добавление новых. Это влечет недействительность решения собрания. Не допускается размытых пунктов типа «разное». Допускается только изменение кандидатур на выборные

должности. Поэтому рекомендуем очень ответственно подойти к вопросам повестки дня и их формулировкам. Изменить их будет нельзя.

2. Очное обсуждение вопросов повестки дня с собственниками недвижимости

Очно-заочная форма голосования подразумевает собой единый процесс голосования. Поэтому не совсем корректно называть «очный» этап и «заочный». Законодатель использует понятие «обсуждение вопросов повестки дня», подразумевая то, что на такое «очное» собрание придут только заинтересованные собственники, чтобы задать вопросы. Остальные смогут проголосовать заочно. **Кворум при этом считается только после окончания всего голосования.**

Для соблюдения порядка на собрании, если это актуально, рекомендую использовать **видео-съёмку или аудио-фиксацию** (диктофон).

Собрание собственников проходит следующим образом.

Желающих принять участие в обсуждении вопросов повестки дня нужно собрать в помещении или ином условном месте. На входе нужно встречать собственников и регистрировать их участие в собрании. **Каждый пришедший должен расписаться в реестре участников собрания (форму вышлем).**

Здесь же выдаем бюллетени.

Есть отдельная категория собственников, которые приходят на собрание без правоустанавливающих документов, без их копий; представители с обыкновенными, не нотариальными доверенностями. Если вопросы с копиями документов можно решить путем установки ксерокса на регистрации участников, то с не нотариальными доверенностями и отсутствием документов все гораздо труднее. Таких собственников Вы вправе пустить на собрание и даже выдать им бюллетень для голосования, но необходимо будет получить у них правоустанавливающие документы. Если до окончания очно-заочного голосования такой собственник или

представитель не представит документы, голос такого собственника в кворум считать нельзя.

После окончания регистрации нужно объяснить порядок собрания и правила заполнения бюллетеней (что куда писать, где подписывать).

Председатель собрания обычно выступает со вступительным словом и открывает собрание. Нужно рассказать, зачем собрались собственники, какова основная идея собрания. **Если используются средства видео-, аудио-фиксации процесса проведения собрания, об этом нужно предупредить в начале собрания.**

Председатель собрания координирует ход собрания и потом, после окончания заочной части, подписывает протокол.

Секретарь собрания протоколирует ход собрания. Протоколировать удобнее с диктофонной записи. Вопросы, не относящиеся к повестке дня, вносить в протокол необязательно. Секретарь подписывает итоговый протокол.

При обсуждении повестки дня старайтесь направлять собрание так, чтобы не выходить за круг рассматриваемых вопросов. По итогам обсуждения нужно попросить собственников сдать бюллетени, если им все понятно, и бюллетени заполнены. Если остались сомнения или нужно подумать / проконсультироваться с юристами, то необходимо указать, что собственник вправе забрать бюллетень с собой, **но должен его вернуть в срок, установленный в уведомлении для очно-заочного голосования.**

3. Заочное голосование

Как говорилось ранее, это не отдельный этап голосования, а часть очно-заочного. Здесь мы его выделяем условно.

После очного обсуждения вопросов повестки дня часть собственников сдадут свои бюллетени, но, как правило, этого недостаточно для того, чтобы набрать кворум, особенно, в таком относительно крупном поселке как Ваш.

Набрать необходимое количество голосов можно при заочном голосовании. Собственники могут получить бюллетени нарочно под роспись, или Вы можете отправить им бюллетени Почтой России.

Очень важно отметить, что **скан подписанного бюллетеня не имеет юридической силы без оригинальной подписи.**

4. Оформление итогов собрания, протокол счетной комиссии

Собранные бюллетени передаются счетной комиссии.

После сбора всех бюллетеней можно считать голоса и формировать **протокол счетной комиссии (форму вышлем, останется только вписать цифры).**

КАК СЧИТАТЬ ГОЛОСА

Вам необходимо решить, каким образом будет осуществляться подсчет голосов. Это отражается в уставе.

На общем собрании собственников могут голосовать «площадями». То есть 1 сотка площади = 1 голос. Можно голосовать участками (1 участок = 1 голос). Можно придумать и иные варианты. Судебная практика показывает, что способ подсчета голосов легитимен, если прописан в уставе.

Четкого срока оформления протокола счетной комиссии не предусмотрено, но нужно учесть, что **срок оформления протокола общего собрания – до 10 дней с даты окончания собрания.**

Члены счетной комиссии занимаются подсчетом голосов и заполняют протокол счетной комиссии по результатам работы. Форму протокола мы подготовим и вышлем, нужно будет только заполнить цифры.

Заполненный протокол счетной комиссии по результатам всего собрания, в том числе заочного голосования, нужно выслать нам.

Также очень важно понять, что **способ голосования влияет на платежи собственников.** Например, решили голосовать по принципу 1 сотка = 1 голос, при этом решили, что обязательные платежи все собственники платят

поровну. В поселке есть один собственник с 100 сотками земли и десять собственников с 10 сотками земли. Голосов у большого собственника больше, а платить будут все поровну. Законно ли это? Конечно, нет! Либо у всех равное количество голосов и платежей, либо платят и голосуют в зависимости от размера участка. Надо этот вопрос решить.

Принцип	«Плюсы»	«Минусы»
1 собственник = 1 взнос	Меньше платят одиноличные собственники	Несправедливо тем, что долевые собственники должны платить больше взносов за такие же участки
1 участок = 1 взнос	Выглядит справедливым, если у всех участки примерно одинаковые	Один из собственников может скупить, например, 10 участков и объединить их в один по кадастру. В таком случае он будет платить один взнос наравне с маленькими участками
1 сотка = 1 взнос (или по кв. метрам)	Принцип уплаты по площади участка Дачник, владеющий большим участком, платит больший платеж	Несправедливо по отношению к крупным собственникам. Одна семья живет на маленьком участке, другая – на большом. Они одинаково ездят по дорогам, одинаково мусорят, одинаково потребляют услуги. Однако семья с большим участком платит гораздо больше. Получается дискриминация крупных собственников

5. Оформление протокола общего собрания собственников недвижимости

На основе протокола счетной комиссии мы подготовим протокол общего собрания собственников. Этот вопрос мы берем полностью на себя.

Однако стоит отметить следующее. По новым правилам к протоколу по созданию ТСН (ТСЖ) должны идти обязательные приложения:

а) реестр собственников, содержащий сведения обо всех собственниках с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров принадлежащих им земельных участков, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на земельный участок, количества голосов, которым владеет каждый собственник;

б) сообщение о проведении общего собрания, оформленное в соответствии с пунктом 5 статьи 45, пунктом 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании которого проводится общее собрание;

в) реестр вручения собственникам сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках в коттеджном поселке (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками земельных участков в коттеджном поселке (представителями собственников);

г) список собственников в коттеджном поселке, присутствовавших на общем собрании, содержащий сведения о собственниках земельных участков в коттеджном поселке (представителях собственников);

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников в коттеджном поселке, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) **решения собственников в коттеджном поселке;**

з) **иные документы или материалы**, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

Требований к протоколу по созданию ТСН типа СНТ вообще нет, но мы применяем указанные выше требования по аналогии.

6. Уведомление собственников об итогах проведенного собрания

Мы должны уведомить собственников об итогах проведенного собрания. В повестке дня будет вынесен отдельный вопрос о способе уведомления.

Обычно это делается через информационные стенды в местах общего пользования. Там вывешивается протокол общего собрания (конечно без приложений).

Границы ТСН

Границы ТСН на земельных участках и в коттеджных поселках могут определяться двумя способами:

- Через определение границ в муниципальном акте. Это актуально только для некоторых СНТ, такое часто практиковалось в 1990-х и 2000-х годах. Например, муниципалитет выделяет конкретный земельный участок под ведение садоводства, «нарезает» земельные участки и продает их собственникам. Они обязаны сделать СНТ / ОНТ / ДНТ на всю выделенную территорию;
- Через приглашенных на общее собрание собственников. Это актуально и для ТСН типа СНТ, и для ТСН типа ТСЖ. Границы товарищества определяются теми собственниками, которые были приглашены на общее собрание при создании Товарищества.

Мы рассмотрим второй вариант определения границ, так как именно он нам подходит.

Границы будущего ТСН определяются в зависимости от приглашенных участников собрания. Что это значит? Приведем пример: есть 100 участков, при этом решение о создании ТСН приняли только 10 участков. ТСН было зарегистрировано, а потом начало всем ста собственникам рассылать платежки и управлять общим имуществом. Законно ли это? Нет, незаконно. Это то же самое, что создать ТСН в одной деревне, а рассылать платежки по всей области. То есть при создании ТСН на нескольких человек не возникает право требования с остальных.

Такое товарищество может использоваться для внесения добровольных взносов или для откровенного рейдерства и собирания с людей денег без правовых оснований к этому. При этом истребование денег с неплательщиков затруднено, так как для выигрыша в суде ответчику-должнику достаточно будет задать простой вопрос: «Какие правовые основания есть у ТСН по выставлению мне платежей?»

Кроме того, создание «ТСН на троих» очень легко оспорить в суде, вот пример:

Апелляционное определение Московского городского суда по делу № 33-36147:

Из материалов дела усматривается, что согласно Разрешению на строительство N RU 505043102006001-223 от дата в коттеджном адрес разрешено к строительству: коттеджей 147 шт., 71 блокированный дом, 8 многоквартирных домов.

Однако при создании ТСН "Павлово" в собрании участвовали и **были приглашены только три собственника недвижимости: К.С.В., К.С.В., Ф.**

Таким образом, оснований считать, что общее собрание собственников недвижимости было проведено с соблюдением процедуры созыва собрания и при наличии необходимого кворума, не имеется.

Оспариваемое решение собрания является недействительным как не соответствующее требованиям закона, поскольку у ответчиков отсутствует имущество общего пользования, для управления которым было создано ТСН "Павлово".

То обстоятельство, что права истцов и иных собственников недвижимости коттеджного адрес оспариваемыми решениями собрания от дата нарушены, усматривается из Устава ТСН "Павлово", в котором указаны цель и предмет деятельности Товарищества: совместное управление общим имуществом в адрес, защита прав и законных интересов членов Товарищества в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению имущества, находящегося в собственности или в общем пользовании Товарищества, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления поселком либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственником поселка (п. 2.1.).

Почему при создании ТСН типа ТСЖ не нужно набирать 100% голосов

Существует следующая проблема при определении кворума для создания ТСН в коттеджных поселках:

Пункт 2 части 2 ст. 136 Жилищного кодекса РФ говорит о том, что в коттеджных поселках Товарищество 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. **Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов»**

Проще говоря, если смотреть данную норму, то ТСН в жилых домах может создаваться только с кворумом в 100%, при этом все должны проголосовать «ЗА» создание ТСН и его устав. Правление, председатель, заявитель в ФНС, избираются 2/3 от общего числа голосов всех собственников. Возникает логичный вопрос: как при этом создаются ТСН в коттеджных поселках? Даже 10 собственников уговорить проголосовать за ТСН и устав единогласно довольно сложно. Что тогда говорить о больших коттеджных поселках? Если действовать по этой норме закона, никто не сможет создать ТСН на практике.

На этот счет в юридической практике есть другое мнение, которое принимается судами во внимание:

В соответствии с частью 4 ст. 136 ЖК РФ, к товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи, 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.

В соответствии с п. 1 ст. 123.12 ГК РФ товариществом собственников

недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в МКД, или нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных 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 общем пользовании**, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Согласно п. 3 ст. 123.1 ГК РФ некоммерческие корпоративные организации создаются по решению учредителей, принятому на их общем (учредительном) собрании, конференции, съезде и т.п. Соответственно, с учетом состава гражданско-правового сообщества ТСН создается на общем собрании собственников земельных участков коттеджного поселка. **Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее 50% общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества (п. 1 ст. 181.2 ГК РФ).**

Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ ТСЖ признается вид ТСН, представляющий собой объединение собственников жилых домов для совместного управления имуществом собственников нескольких жилых домов, совместного использования имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества собственников нескольких жилых домов.

Представляется, что единство инфраструктуры коттеджного поселка и заранее известные границы территории, предопределяющие конечное число собственников земельных участков и жилых домов, которые имеют право пользования инфраструктурой, указывают на возможность применения к управлению коттеджным поселком одного из принципов управления МКД: собственники помещений в одном МКД могут создать только одно ТСЖ (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ).

Есть дело, рассмотренное в Самарском областном суде, в рамках которого собственники жилых домов в поселке оспаривали решение общего собрания жильцов поселка о создании ТСЖ на основании того, что сами не участвовали в принятии данного решения. Отсутствие истцов на собрании, естественно, исключает выполнение требования ЖК РФ о необходимости принятия решения о создании товарищества по согласию всех (100%) жителей (в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 136 ЖК РФ).

Вместе с тем суды двух инстанций не нашли оснований для оспаривания решения о создании ТСЖ. Аргументы истцов фактически оставлены без рассмотрения (Апелляционное определение от 28 апреля 2015 г. по делу N 33-4529/2015).

- Решение о выборе способа управления на общем собрании собственников принимается **большинством голосов**.

Судебная практика.

Московский городской суд. Апелляционное определение от 20 декабря 2017 г. по делу N 33-49584

Суд первой инстанции (решение было отменено).

Удовлетворяя исковые требования частично, оценив в совокупности представленные сторонами доказательства, применяя приведенные нормы права, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что выбирая способ управления, в нарушение [ст. 136](#) ЖК РФ, собрание не обеспечило наличие необходимого кворума, в связи с чем признал недействительным решение от 16 ноября 2016 года в части пункта 7 о выборе способа управления жилым комплексом.

При этом, суд исходил из того, что решение о способе управления принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Как указал суд первой инстанции все собственники обладают 33 963,2 кв. м, что составляет 100%, в голосовании приняли участие 101 собственник, то есть 24 613,37 долей или 72,47%, "за" по вопросу о сохранении способа управления проголосовали собственники 21 859,37 долей или 64,36%,

следовательно, менее двух третей от общего числа голосов собственников жилых помещений.

Итоговое решение.

Судебная коллегия **не может согласиться** с таким выводом суда первой инстанции, поскольку он сделан без учета требований действующего законодательства и фактических обстоятельств дела.

Статьей 46 ЖК РФ предусмотрен **перечень решений**, которые принимаются большинством **не менее двух третей голосов** от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Выбор способа управления многоквартирным домом к таким решениям **не относится**, равно как и не относится к решениям, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ предусмотрено принятие решений большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов только по вопросам избрания правления товарищества, наделения гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, избрания председателя правления товарищества.

Таким образом, специальной нормой, регулирующей деятельность ТСЖ, также не предусмотрено принятие решения об избрании способа управления большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

При таком положении по вопросу о выборе способа управления **распространяются общие положения о голосовании, то есть решение считается принятым, если за него голосовало большинство от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений.**

Суд первой инстанции не дал оценки всей совокупности представленных по делу доказательств, не определил фактически имевшие место правоотношения и не применил закон, подлежащий применению к имевшим место правоотношениям».

Если у Вас остались вопросы, прошу их обозначить.

С уважением,

Александр Сергеевич Садов | Юридическая компания Абонент Консалт

Партнер

Тел.: +7 (495) 968 44 34 | Моб.: +7 (965) 701 70 27 | E-mail: sadov@abonentconsult.ru