

**Московский областной суд**  
**103064, г. Москва, ул. Земляной вал, 48 а**

**Заявитель**

**Третье лицо:**

Сухарев Виктор Андреевич  
Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10, кв. 91

**Ответчики**

Товарищество собственников жилья «Новая-10»  
143996, Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10  
Межрайонная ИФНС России № 20 по Московской области, (Реутовское отделение Межрайонной ИФНС № 20 по Московской области 5041)143996, Московская область, г. Реутов, ул. Ашхабадская, д. 25

**Истцы:**

Грязнев Альберт Васильевич

Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10, кв. 104.

Калинчук Юрий Григорьевич

Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10, кв. 146.

Миронова Ирина Евгеньевна

Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10, кв. 117.

**Третьи лица:**

Администрация г. Реутова

143996, Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27

Харин Павел Константинович

Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10, кв. 170

**22 декабря 2006 г.**

**КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА**

**на решение Реутовского городского суда от 08.12.2006 г. по делу о признании решений об организации ТСЖ, избрании председателя ТСЖ, выборе способа управления домом, расположенного по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10 и государственной регистрации ТСЖ «Новая -10» недействительными**

Решением Реутовского городского суда под председательством судьи Дегтярева Ю.М. от 08.12.2006 г. по делу о признании решений об организации ТСЖ, избрании председателя ТСЖ, выборе способа управления домом, расположенного по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10 и государственной регистрации ТСЖ «Новая -10» недействительными (далее – «Решение от 8.12.2006 г.») в удовлетворении иска истцам Мироновой И.Е. и Грязневу А.В. отказано, исковые требования истца Калинчука Ю.Г. удовлетворены в полном объеме.

Я, как третье лицо по настоящему делу, не согласен с решением суда в части удовлетворения требований Истца Калинчука Ю.Г., считаю Решение от 8.12.2006 г. незаконным и не обоснованным, на основании следующего.

**1. Вывод суда о том, что Истец не был уведомлен о результатах общего собрания и о факте создания ТСЖ «Новая-10», противоречит фактическим обстоятельствам**

Вывод суда (абз. 4 стр. 2 Решения от 8.12.2006 г.) о том, что о создании ТСЖ Истец Калинчук Ю.Г. узнал в ноябре-декабре 2005 г. противоречит фактическим обстоятельствам, поскольку:

- 1) О проведении общего собрания Истец Калинчук Ю.Г. в полном соответствии со ст.45 ЖК РФ был уведомлен под роспись (т. 1 л.д. 62). Судом (абз. 11 стр. 3 Решения от 8.12.2006 г.) установлено, что в уведомлении о проведении общего собрания указано место и адрес (п.5 ч.5 ст.45 ЖК РФ), где можно будет ознакомиться со всеми материалами. Истцом не представлено доказательств того, что он обращался по указанному адресу и не получил ответ;

- 2) Участник процесса в качестве третьего лица, собственник кв. 170 нашего дома Харин П.К. неоднократно сообщал суду, что истец Калининчук Ю.Г. был уведомлен им лично обо всех происходящих событиях (т. 3 л.д. 18-19, 65-66), и что Истцом Калининчуком Ю.Г. не отрицается. Более того, в момент проведения общего собрания и оглашения его результатов Калининчук Ю.Г. был заместителем старшего по подъезду № 3 (т. 3 л.д. 34-36, 37-38) и, в силу этого, в принципе не мог остаться в неведении относительно принятого решения;
- 3) С 06.06.2005 г. протокол счетной комиссии от 01.06.2005 г. был вывешен на досках объявлений в каждом подъезде дома, что может быть подтверждено свидетелями. В третьем подъезде, где и проживает истец Калининчук Ю.Г., протокол счетной комиссии от 01.06.2005 г. был снят с доски объявлений в начале 2006 г., что так же может быть подтверждено свидетелями, проживающими в третьем подъезде нашего дома.
- 4) Свидетельство о государственной регистрации ТСЖ и постановке его на налоговый учет, а также зарегистрированный устав ТСЖ находились на стойках консьержей с первой декады июля 2005 г. до января 2006 г. и консьержи постоянно напоминали собственникам помещений о возможности и необходимости ознакомления с этой информацией, что может быть подтверждено показаниями консьержей;

Таким образом, Истец знал, что в доме проходит общее собрание, и одним из способов управления предложено создать ТСЖ. О выборе ТСЖ в качестве способа управления Домом и **факте создания ТСЖ Истец узнал в июне-июле 2005 г.**

Истец оспаривает как решение общего собрания, так и решение о государственной регистрации ТСЖ. При оспаривании решения общего собрания должен соблюдаться 6-месячный срок (п. 6 ст. 46 ЖК РФ), при этом закон не допускает возможность его восстановления; тогда как для оспаривания государственной регистрации ТСЖ установлен 3-месячный срок (ч. 1 ст. 256 ГПК РФ).

Иск датирован 20.04.2006 г., т.е. подан по истечении почти через 10 месяцев со дня государственной регистрации ТСЖ и 11 месяцев с момента проведения общего собрания собственников помещений Дома, результаты которого оспариваются Истцом.

4.05.2006 г. Ответчиком заявлено ходатайство о применении сроков исковой давности (т. 1 л.д. 195). В Определении кассационной инстанции от 22.08.2006 г. (т. 1 л.д. 217-219) прямо указано, что *«истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске»*.

**Таким образом, признавая срок на подачу Иска от 20.04.2006 г. не пропущенным (абз. 4 стр. 2 Решения от 8.12.2006 г.), суд нарушил п. 6 ст. 46 ЖК РФ; ч. 1 ст. 256, ст. 109 ГПК РФ.**

## **2. Оспариваемыми актами права Истца не нарушены**

В обоснование незаконности оспариваемых актов суд (абз. 5-7 стр. 7 Решения от 8.12.2006 г.) указывает на нарушение прав Истца, при этом:

- 1) В нарушение п. 6 ст. 46 ЖК РФ<sup>1</sup> в Решении от 8.12.2006 г. не указано, какие права и законные интересы собственника (Истца Калининчука Ю.Г.) нарушены оспариваемым решением о создании ТСЖ и избрании его исполнительного органа;
- 2) Судом, в нарушение п. 6 ст. 46 ЖК РФ, не выяснено, могло повлиять на результаты голосования участие в нем Истца Калининчука Ю.Г. и причинены ли ему убытки оспариваемым решением;

---

<sup>1</sup> Согласно п. 6 ст. 46 ЖК РФ *«собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику»*.

- 3) Указывая на существенность якобы имевшим место нарушений (абз. 11 стр. 2 и абз. 6 стр. 7 Решения от 8.12.2006 г.), суд ничем не мотивирует свой вывод о «существенности», чем нарушает требования ст. 198 ГПК РФ;
- 4) Созданием ТСЖ права Истца нарушены не были, т.к. утверждённый при проведении общего собрания (т. 1 л.д. **42-45**) размер квартплаты в ТСЖ ниже, чем плата, взимаемая по счетам ООО «СК «Центрстрой»;
- 5) Истцом, при оспаривании решения государственного органа (МИФНС России № 20 по Московской области) о регистрации ТСЖ, в нарушение ст. 255 ГПК РФ, не заявлялись доводы и не представлялись доказательства, того, что указанным решением нарушены его права и свободы, либо созданы препятствия к осуществлению им прав и свобод, либо на него незаконно возложена какая-либо обязанность.
- 6) Истец Калинин Ю.Г. сам нарушил права других собственников дома. В нарушение ч. 2, 3, 4 ст. 36, ч. 4 ст. 37 п.п. 1,3 и ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ст. 246-247 ГК РФ:
  - а) самовольно перенес стену своей квартиры и тем самым захватил часть общих помещений;
  - б) пользуется гаражом в подвале дома №10 по ул. Новая, г. Реутов незаконно организованным застройщиком дома ООО «СК «Центрстрой», который захватил общее имущество Дома и предоставляет его в пользование гражданам, не являющимся собственниками помещений в Доме, и своим сотрудникам, к числу последних, в частности, относится и Истец Калинин Ю.Г. (приложение: газета журналистских расследований № 4 (18-19) 2006 «Дело №»).

Истец злоупотребил правом на обжалование решений общего собрания, осуществляя его исключительно с намерением причинить вред ТСЖ и другим 108 собственникам помещений в Доме, являющихся членами ТСЖ «Новая-10», что недопустимо в силу п. 1 ст. 10 ГК РФ.

### **3. Расчет голосов выполнен судом с нарушением правил арифметики, без учета фактических обстоятельств и представленных доказательств**

При проведении пересчета голосов и составлении таблицы (т. 3 л.д. **94-102**) судом допущены следующие нарушения:

- 1) Из **2112,1** кв. м. нежилых помещений Дома, указанных в экспликации БТИ (т. 2 л.д. **153-168**) в собственности граждан и юридических лиц находится всего **732,1** кв. м., остальные **1 380 кв. м.** приходится на общее имущество дома, площадь которого не учитывается при определении количества голосов собственников (подвал и другие помещения технического назначения). Включение в расчет **1361.1** кв. м. является нарушением ч. 1 ст. 37 и ч. 3 ст. 48 ЖК РФ. В материалах дела нет доказательства факта нахождения указанной площади в собственности конкретных граждан или юридических лиц.

При проведении расчета суд обязан был исходить из цифры, определенной счетной комиссией в протоколе от 1.06.2005 г. (т. 1 л.д. **42-45**). При расчете пропорции, используемой для определения количества голосов каждого собственника, счетная комиссия использовала только площадь помещений, не относящихся к общему имуществу дома, поэтому пропорция и определенные на ее основе доли участия в голосовании собственников рассчитаны правильно. На основе математического правила округления доли определялись с точностью до десятичных (4 цифры после запятой), поэтому при использовании в пояснениях расчета с точностью до сотых (2 цифры после запятой) имеет место незначительная погрешность, не влияющая на правомерность вывода счетной комиссии о наличии кворума в количестве 51,0492%.

Обоснование расчета кворума (т. 3 л.д. **89-92**), подготовленное Председателем ТСЖ для объяснения принципа подсчета кворума собрания (т. 2 л.д. **31-110, 185-229**) также подтверждает вывод о наличии кворума общего собрания. Однако судом не дана оценка приведенному расчету и не получены объяснения членом счетной комиссии, о чем неоднократно ходатайствовало ТСЖ.

- 2) Суд не был вправе исключать бюллетень Крупновой А.Е. из подсчета, поскольку, как пояснил Председатель ТСЖ (т. 3 л.д. 109), бюллетень был вручен ее маме, т.е. законному представителю и возвращен с подписью. Использование судом свидетельских показаний Крупновой А.Е. (абз. 6 стр. 2 Решения от 8.12.2006 г.) противоречит ч. 1 ст. 55 ГПК РФ, т.к. все собственники квартир в Доме, исключая Истцов, при рассмотрении настоящего спора являются третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований на предмет спора;
- 3) При проведении расчета суд не вправе был исключать долю Администрации г. Реутова и ООО «УК «ЦС-Сервис» (абз. 5 стр. 3 Решения от 8.12.2006 г.). Судом установлено, что уведомления были направлены до начала голосования в заочной форме, которое длилось 11(одиннадцать) дней. Вручение уведомления 19.05.2005 г., т.е. накануне начала голосования, не нарушило право этих собственников на участие в голосовании;
- 4) Суд неправоммерно исключил из подсчета бюллетени лиц, уведомленных телефонограммами (абз. 6 стр. 2 Решения от 8.12.2006 г.). Использование данного способа уведомления имеет такой же результат, как и любой другой способ уведомления собственника;
- 5) Суд неправоммерно исключил из подсчета бюллетени супругов-сособственников квартир (абз. 7 и абз. 8 стр. 3 Решения от 8.12.2006 г.) на том основании, что по одному адресу направлено одно уведомление, хотя очевидно что супруги собственники живут вместе в одной квартире.
- 6) Исключение из подсчета бюллетеня Исаевой Т.Е. (абз. 9 стр. 3 Решения от 8.12.2006 г.) также необоснованно, т.к. указанная собственница не заявляла претензий относительно нарушения порядка уведомления и, несмотря на опечатку в уведомлении, не оспаривает факт уведомления.

Таким образом, способ и результат сделанного судом подсчета, а также вывод суда об отсутствии кворума общего собрания и кворума для избрания ТСЖ в качестве способа управления Домом (абз. абз. 8-9 стр. 3; абз. абз. 2, 7-9 стр. 5 и абз. абз. 1-3 стр. 6 Решения от 8.12.2006 г.) не соответствуют закону (ч. 1 ст. 37, ч. 3 ст. 48, ч. 1 ст. 46 и ч. 1 ст. 136 ЖК РФ), фактическим обстоятельствам дела и представленным в материалы дела бюллетеням (т.1 л.д.77-192).

#### **4. При создании ТСЖ соблюдены все требования закона**

Закон (ст. 161 ЖК РФ) не раскрывает механизм проведения общего собрания по выбору способа управления домом, и никаких нормативно-правовых актов по этому вопросу в период проведения общего собрания принято не было. Более того, ряд положений закона, в частности ч. 2 ст. 135 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, противоречивы, что свидетельствует о несовершенстве норм, регулирующих исполнение собственниками помещений многоквартирного дома обязанности по выбору способа управления домом (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). В данном случае судом должны признаваться положения ч. 4 ст. 1 ГПК РФ (аналогия права), **что не было сделано**.

Собственники помещений в многоквартирном доме не могут быть заложниками несовершенства механизма выбора способа управления домом и создания ТСЖ, поскольку это противоречит конституционным гарантиям защиты права на жилье и права собственности, а также препятствует праву на объединение (ч. ч. 1-2 ст. 40, ч. 2 ст. 35 и ч. 1 ст. 30 Конституции РФ).

#### **5. Суд оценил только доводы Истцов**

При рассмотрении настоящего дела суд, в нарушение ст. ст. 12, 67 ГПК РФ, оценил только доводы Истца и положил их в основу Решения от 08.12.2006 г., нарушив тем самым права 108 (!!!) других собственников помещений в Доме, 105 из которых не были допущены судом к участию в качестве третьих лиц (т. 2 л.д. 12-17) и, фактически, лишены права на судебную защиту.

Все доводы ТСЖ, а также доводы второго ответчика (МИФНС России № 20 по Московской области) изложенные в ходатайстве (т. 3 л.д. 70) также остались без оценки.

С момента государственной регистрации ТСЖ Администрация г. Реутова и все муниципальные организации, оказывающие коммунальные и эксплуатационные услуги, несмотря на многочисленные обращения собственников помещений и Председателя ТСЖ, противодействовали нормальному функционированию ТСЖ, что также не было оценено судом.

Более того, представителями МУП «СЦГХ» и ООО «УК «ЦС-Сервис» систематически оказывалось психологическое давление на членов ТСЖ и других собственников помещений в доме, с целью понуждения их не оплачивать счета, выставляемые ТСЖ.

Сложившаяся ситуация стала предметом независимого журналистского расследования (публикация прилагается) и в свете проводимых в стране реформ ЖКХ, приобрела очень большую общественную значимость. Ходатайствую о приобщении к материалам дела указанного доказательства, поскольку это-результат независимого журналистского расследования, подтверждающего доводы настоящей Кассационной жалобы. В исследовании и приобщении указанного доказательства судом первой инстанции было немотивированно отказано.

В ближайшее время может возникнуть ситуация когда со всех 108 добропорядочных собственников помещений в Доме, надлежащим образом исполнивших обязанность по выбору способа управления домом (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ) будет повторно взыскана квартплата, но уже в пользу юридического лица, наибольшим образом заинтересованного в уничтожении ТСЖ «Новая-10» – ООО «СК «Центрстрой», бывшего застройщика Дома, в нарушение ст. 36 ЖК РФ, считающего себя хозяином общего имущества Дома.

Пробный процесс уже имел место по делу одного из членов ТСЖ – Евтушенко А.Н. и мировым судьей 220 участка Реутовского судебного района с нарушением материальных и процессуальных норм вынесено противоправное решение в пользу ООО «СК «Центрстрой». Апелляционная жалоба на это решение, как и все касающиеся ТСЖ и его членов обращения, рассматривается Реутовским судом в составе председателя суда федерального судьи Дегтярева Ю.М.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 361, 364 ГПК РФ,

#### **ПРОШУ:**

отменить Решение Реутовского городского суда от 08.12.2006 г. по делу о признании решений об организации ТСЖ, избрании председателя ТСЖ, выборе способа управления домом, расположенного по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Новая, д. 10 и государственной регистрации ТСЖ «Новая -10» недействительными (за исключением абзаца 1 резолютивной части) и прекратить производство по делу или передать дело на новое рассмотрение в другой районный суд Московской области.

#### **Приложения:**

1. Платежное поручение об оплате госпошлины (оригинал в первый адрес);
2. Статья из газеты «Дело №» за декабрь 2006 г. о ТСЖ «Новая-10» (копия в первый адрес).
3. Восемь копий настоящей кассационной жалобы по числу лиц, участвующих в деле;

В.А. Сухарев