

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 октября 2021 года

адрес

Останкинский районный суд адрес в составе председательствующего судьи Хуснетдиновой А.М., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи фио, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3105/2021 по иску Погодина Артема Анатольевича, Шендрик Ильи Михайловича, фио фио, Курилкина Алексея Ивановича, Пиляева Сергея Евгеньевича к ООО «Земельный экспресс» об обязанности совершить определенные действия, возмещении судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истцы Погодин А.А., Шендрик И.М., Лебедева В.Е., Курилкин А.И., Пиляев С.Е. обратились в суд с уточненным исковым заявлением к ответчику ООО «Земельный экспресс» и просят суд обязать ответчика оформить документы о принятии истцов в члены ТСЖ адрес и передать соответствующие документы истцам, взыскать судебные расходы.

Свои требования истцы мотивируют тем, что между сторонами заключены предварительные договоры купли-продажи земельных участков, расположенных в поселке адрес по адресу: адрес, г.адрес, адрес. В соответствии с п. 2.4 предварительных договоров, истцы оплатили по сумма в качестве обеспечения оплаты вступительного взноса в ТСН адрес, в свою очередь ответчик обязался оформить соответствующие документы о принятии истцов в члены ТСН адрес и передать их истцам. Несмотря на то, что истцы внесли необходимые денежные средства в качестве обеспечения оплаты вступительного взноса, ООО «Земельный экспресс» так и не исполнило свои обязательства по оформлению документов о принятии покупателей в ТСН и передаче документов истцам. 25.03.2021 истцы направили ответчику претензию об оформлении и выдаче документов о принятии их в члены ТСН адрес, на которую ответ не получен. На основании изложенного, с учетом поступивших уточнений в порядке ст. 39 ГПК, истцы просят суд обязать ООО «Земельный экспресс» оформить документы о принятии в члены ТСН адрес и передать соответствующие документы, взыскать расходы на представителя в размере сумма, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере сумма

Истцы Погодин А.А., Шендрик И.М., Лебедева В.Е., Курилкин А.И., Пиляев С.Е. в судебное заседание не явились, о рассмотрении дела извещены.

Представитель истца фио по доверенности фио в судебное заседание явился, требования поддержал.

Представитель ответчика ООО «Земельный экспресс» по доверенности фио в судебное заседание явился, против удовлетворения требований истцов возражал.

Представитель третьего лица ТСН адрес в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела извещен.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему выводу.

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 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 ЖК РФ 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](#) ЖК РФ 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.

На основании [ч. 1 ст. 143](#) ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Согласно [ст. 12](#) Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», членами товарищества могут являться исключительно физические лица.

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.

В члены товарищества могут быть приняты собственники или в случаях, установленных [частью 11](#) настоящей статьи, правообладатели садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

Правообладатель садового или огородного земельного участка до подачи заявления о вступлении в члены товарищества вправе ознакомиться с его уставом.

В заявлении, указанном в [части 2](#) настоящей статьи, указываются: 1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя; 2) адрес места жительства заявителя; 3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства; 4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии); 5) согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества.

К заявлению прилагаются копии документов о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества.

Рассмотрение общим собранием членов товарищества заявления, указанного в [части 2](#) настоящей статьи, осуществляется в порядке, установленном уставом товарищества.

Днем приема в члены товарищества лица, подавшего указанное в [части 2](#) настоящей статьи заявление, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества.

В приобретении членства товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее указанное в [части 2](#) настоящей статьи заявление: 1) было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности, установленной [пунктом 2 части 6 статьи 11](#) настоящего Федерального закона, и не устранило указанное нарушение; 2) не является собственником

или в случаях, установленных **частью 11** настоящей статьи, правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества; 3) не представило документы, предусмотренные **частью 6** настоящей статьи; 4) представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным **частью 5** настоящей статьи.

У членом реорганизованной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства или огородничества до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, членство в товариществе возникает со дня государственной регистрации товарищества, созданного в результате реорганизации указанной некоммерческой организации. При этом принятие решения о приеме в члены товарищества не требуется.

В случае, если садовые или огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

У лиц, указанных в **части 11** настоящей статьи, членство возникает в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председателем товарищества выдается членская книжка или другой заменяющий ее документ, подтверждающий членство в товариществе. Форма и содержание членской книжки или другого заменяющего ее документа, подтверждающего членство в товариществе, устанавливаются решением общего собрания членов товарищества.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 19.08.2019 между Погодиным А.А. и ООО «Земельный экспресс» заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка № МП/ПД/71, согласно которому стороны договорились о заключении в последующем договора купли-продажи земельного участка № 71 общей площадью 623 кв.м., категории земель «Земли населенных пунктов», по адресу: адрес, г.адрес, адрес.

16.08.2019 между Пиляевым С.Е. и ООО «Земельный экспресс» заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка № МП/ПД/0114, согласно которому стороны договорились о заключении в последующем договора купли-продажи земельного участка № 114 общей площадью 804 кв.м., категории земель «Земли населенных пунктов», по адресу: адрес, г.адрес, адрес.

30.05.2019 между Шендрик И.М. и ООО «Земельный экспресс» заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка № МП/ПД/90, согласно которому стороны договорились о заключении в последующем договора купли-продажи земельного участка № 90 общей площадью 995 кв.м., категории земель «Земли населенных пунктов», по адресу: адрес, г.адрес, адрес.

19.04.2019 между Лебедевой В.Е. и ООО «Земельный экспресс» заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка № МП/ПД/194, согласно которому стороны договорились о заключении в последующем договора купли-продажи земельного участка № 194 общей площадью 402 кв.м., категории земель «Земли населенных пунктов», по адресу: адрес, г.адрес, адрес.

Согласно п. 2.4 Предварительных договоров, покупатель оплачивает Компании отдельно сумму в размере сумма в качестве обеспечения оплаты вступительного взноса в ТСН адрес. Компания обязуется оформить соответствующие документы о принятии Покупателя в члены ТСН адрес и передать их Покупателю.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ, ТСН адрес, зарегистрировано с 20.09.2018 по адресу: адрес (адрес), д. 41Б, пом. 5.

При заключении договоров купли-продажи земельных участков «Земельный экспресс» взял на себя обязательство оформить соответствующие документы о принятии покупателей в члены ТСН адрес и передать их покупателю, при этом полномочиями для принятия покупателей недвижимости (истцов) в члены ТСН продавец не был наделен.

Согласно ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались. Каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, в пределах срока, установленного судом, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Оценив собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, поскольку ответчиком права истцов не нарушались, собственники недвижимости не лишены права на обращение к ТСН адрес в установленном законом порядке в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» порядке с заявлениями о принятии в члены товарищества, которые могут быть рассмотрены общим собранием членов ТСН.

Учитывая отказ в удовлетворении основного требования об обязанности оформить и выдать документы о членстве в ТСН, оснований для удовлетворения производных требований о взыскании расходов на оплату услуг представителя и госпошлины не имеется.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Погодину Артему Анатольевичу, Шендрик Илье Михайловичу, Лебедевой Валентине Евдокимовне, Курилкину Алексею Ивановичу, Пиляеву Сергею Евгеньевичу в удовлетворении исковых требований к ООО «Земельный экспресс» об обязанности совершить определенные действия, возмещении судебных расходов – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Останкинский районный суд адрес.

Судья

фио