

Одинцовский городской суд
Московской области

Адрес: 143007, Московская область,
г. Одинцово, ул. Советская, д. 7

Истцы:

1. **Жадан Мария Андреевна**
2. **Гусейнов Байрам Захид Оглы**
3. **Путяк Екатерина Вячеславовна**
4. **Талызина Оксана Владимировна**

Ответчики:

1. **Мартынов Андрей Вячеславович**

2. **ООО "Новая Трехгорка"**

Адрес: 143005, Московская область,
Одинцовский район, г. Одинцово,
ул. Кутузовская, д. 9, пом. 044

Третье лицо:

Главное управление Московской области
"Государственная жилищная инспекция
Московской области"

Адрес: 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20,
корп. 1, технопарк "Орбита-2".

Товарищество собственников недвижимости
"ТСН Чистяковой 68"

Адрес: 143005, Московская область,
Одинцовский район, г. Одинцово,
ул. Чистяковой, д. 68, кв. 263

Госпошлина: 300 рублей 00 копеек

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 68, с 01.11.2016г. осуществляет Товарищество собственников недвижимости "ТСН Чистяковой 68" (ОГРН 1165032059983) на основании Протокола общего собрания собственников №1-2016/ОСС от 18.09.2016г.

Согласно Протоколу общего собрания собственников помещений № Ч68-1/2016 от 01.12.2016г. в указанном жилом доме Мартыновым Андреем Вячеславовичем (Ответчик 1) инициировано и проведено общее собрание собственников, вопросом № 6 на котором рассматривался вопрос о выборе управляющей организацией данным домом ООО «Новая Трехгорка» (Ответчик 2).

Истцы считают, что указанное общее собрание собственников проведено с многочисленными нарушениями, при принятии решений отсутствовал необходимый кворум, в связи с чем указанные решения являются недействительными и в силу ст.181.5 ГК носят ничтожный характер, в связи с чем Истцы решили обратиться в Одинцовский городской суд Московской области с данным исковым заявлением.

1. Согласно оспариваемому Протоколу № Ч68-1/2016 от 01.12.2016г., голосование на общем собрании собственников в очно-заочной форме проводилось в период с 17 апреля 2016г. по 30 ноября 2016г. Однако, данная информация является недостоверной, поскольку не соответствует фактическим обстоятельствам.

В соответствии с Сообщением о проведении общего собрания собственников по инициативе Мартынова А.В. от 02 апреля 2016г., размещенного на информационных стендах дома и информационном ресурсе fogum-nt.ru, голосование на указанном собрании в очно-заочной форме должно было проводиться в период с 17 апреля 2016г. по 05 июня 2016г., подсчет голосов на указанном собрании должен был проводиться 06 июня 2016г.

Согласно указаниям п.4, 5 ст.45 ЖК РФ, лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения, при этом в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

В соответствии с п.2 ст.47 ЖК РФ, принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В соответствии с п.3 ст.45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п.3, 4 ст.46 ЖК РФ, решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

В нарушение указанным норм жилищного законодательства, Мартыновым А.В. не был осуществлен подсчет голосов, информация о принятых решениях не доведена до собственников помещений, протокол указанного общего собрания не был оформлен.

При этом, в нарушение действующего законодательства, Мартынов А.В. разместил уведомление об отсутствии кворума на указанном собрании и о продлении приема решений на указанном общем собрании до 30.11.2016г., что грубо нарушает приведенные выше императивные нормы статей 45, 46, 47 Жилищного кодекса РФ, регулирующих процесс инициирования, проведения общих собраний собственников помещений, подведения итогов и оформление результатов таких собраний.

Утверждения Истцов о незаконности проведения общего собрания в такой форме основаны также на разъяснениях по этому вопросу от ГУ МО «Государственной жилищной инспекции Московской области» №08ТГ-55084 от 03.09.2016, в котором орган государственного жилищного надзора сообщает, что «процедура продления заочного голосования собственников помещений жилищным законодательством не предусмотрена».

Уведомление о продлении общего собрания собственников помещений, датированного 24.05.2016 года, не имеет юридического значения, в связи с чем, голоса, полученные в период с 06.06.2016 по 30.11.2016, не могут засчитываться в итоги голосования по собранию, проводимому в период с 17.04.2016 по 05.06.2016г.

Согласно пп.1, 3 п.1 статьи 181.4 ГК РФ, решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.

2. При проведении подсчета голосов на общем собрании собственников 01 декабря 2016г. были допущены ряд грубых нарушений:

1) В протоколе № Ч68-1/2016 от 01 декабря 2016 года указано, что подсчет голосов производился 01 декабря 2016 года с 11.00, что не соответствует действительности, о чем свидетельствует запись члена Счетной комиссии в протоколе.

Фактически, 01 декабря 2016 года с 11.00 до 13.00 подсчет голосов не производился, а в 13.00 помещение, в котором должен производиться подсчет закрылось на обеденный перерыв (акт прилагается). Собственники квартир не имели доступа в помещение, указанное в уведомлении о проведении собрания в установленное время для участия в подсчете голосов, в связи с чем не исключена возможность фальсификации результатов голосования.

2) В протоколе также имеется запись члена Счетной комиссии Путык Екатерины о том, что фактически арифметический подсчет голосов 01 декабря 2016г. не производился, что ставит под сомнение результаты подсчетов, указанные в Протоколе и наличие кворума для принятия решений на общем собрании собственников.

3) Как следует из Протокола №Ч68-1/2016 от 01.12.2016 вопросом 6 принято решение выбрать управляющей организацией ООО «Новая Трехгорка». В соответствии с Протоколом общее количество голосов (100%) собственников помещений в многоквартирном доме 17302,00 голосов. В собрании приняли участие 9906,76 голосов, что составляет 57,26% голосов.

Согласно 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...».

Таким образом, для принятия решения по 6 вопросу повестки дня необходимо более 4953,38 (более 50%) голосов.

Как следует из протокола «ЗА» по 6 вопросу повестки дня проголосовало 89,45%, что составляет 51,3% собственников помещений от общей площади дома.

Однако при подсчете данных голосов учитываются голоса Истцов, которые свою волю на голосование «ЗА» по 6 вопросу повестки дня не выражали, а именно:

- Жадан Мария Андреевна: в голосовании не участвовала, бюллетень не подписывала, однако согласно протоколу счетной комиссии ее голос учтен как "ЗА", кв. 271. Доля данного голоса в общем имуществе дома составляет 0,58% и при выявлении аналогичных нарушений может влиять на итоги голосования;

- Новохатский Евгений Викторович как следует из бюллетеня в голосовании принимал участие через своего представителя, голос "ЗА", кв.187 был отдан по доверенности. Однако доверенность на период голосования была недействующей. В связи с чем, данный голос в голосовании не может быть учтен. Доля данного голоса составляет 0,32% и при выявлении аналогичных нарушений может влиять на итоги голосования;

- Гусейнов Байрам Захид Оглы: в голосовании не участвовал, бюллетень не подписывал, однако согласно протоколу счетной комиссии ее голос учтен как "ЗА", кв. 267. Доля голоса в общем имуществе дома составляет 0,45% и при выявлении аналогичных нарушений может влиять на итоги голосования.

Таким образом, всего доля голосов от общего имущества собственников, которые не должны были быть учтены, составляет 1,35 % голосов, в связи с чем, решение по 6 вопросу повестки дня не может считаться принятым, так как всего за его принятие проголосовало 49,95% от общего количества голосов.

3. Решения по вопросу передачи дома по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Чистяковой, д.68 в управление ООО «Новая Трехгорка» является ничтожными, поскольку нарушают действующее законодательство РФ.

Управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.Одинцово, ул.Чистяковой, д.68, с 01.11.2016г. осуществляет Товарищество собственников недвижимости "ТСН Чистяковой 68" (ОГРН 1165032059983) на основании Протокола общего собрания собственников №1-2016/ОСС от 18.09.2016г.

Согласно п.4 ст.135 ЖК РФ, Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

В соответствии с п.1, 2 ст. 141 ЖК РФ, ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о ликвидации ТСН «Чистяковой 68» на общем собрании собственников не принималось, вопрос в повестке голосования отсутствует.

С учетом изложенного, голосование о передаче дома по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Чистяковой, 68», управляемому Товариществом собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68» - в управление ООО «Новая Трехгорка» не имеет законных оснований и такое решение, в случае его принятия на таком общем собрании собственников – является ничтожным, поскольку процедура, предусмотренная положениями ЖК РФ, нарушена.

Согласно п.1 3 ст.181.5 ЖК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.131, 132, 139, 140 ГПК РФ,

ИСТЦЫ ПРОСЯТ:

Признать недействительными решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Чистяковой, д.68, оформленные протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Ч68-1/2016 от 01.12.2016.

Приложения:

1. Квитанция об уплате государственной пошлины – на 1л.;
2. Копии доверенностей на представителей – на 4 л.;
3. Выписка из ЕГРП, подтверждающая право собственности Истцов на 8л.;
4. Копия протокола общего собрания Ч68-1/2016 от 01.12.2016г. – на 9 л.;
5. Копия Сообщения о проведении общего собрания собственников от 02 апреля 2016г. – на 1л.;
5. Копия письма ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» - на 2 л.;
6. Выписка из ЕГРЮЛ на ТСН "ТСН Чистяковой 68" – на 2л.;
7. Копия Протокола общего собрания собственников №1-2016/ОСС от 18.09.2016г. – на 7л.;
8. Копия искового заявления для ответчиков и третьих лиц – в 3 экз. на 3 л.;
9. Заявление о принятии обеспечительных мер – на 2 л.

Представитель Истцов по доверенности

О.В. Талызина

Истец

Е.В. Путяк

Истец

О.В. Талызина