

Щербинский районный суд г. Москвы

Истец: Общество с ограниченной ответственностью «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС»
ИНН 7718980736
108802, город Москва, поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 28, стр. 5, помещ. 1А/П
Тел. 8 (495) 743 – 61 - 00

Ответчик: Алтунин Денис Игоревич,
06.01.1970 г.р, место рождения город Куйбышев
Паспорт 46 14 784655, выдан Отделением в городском округе Долгопрудный межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском округе Мытищи 28 января 2015г
зарегистрирован Москва, п. Сосенское, ул. Николо-Хованская, дом 26, корп.1, кв. 170

Пошлина 6000 рублей

Исковое заявление

30 декабря 2022 года в управляющую организацию ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» было передано заявление с приложением документов о проведении в период с 08 октября по 18 декабря 2022г в многоквартирном доме по адресу Москва, поселение Сосенское, улица Николо-Хованская, дом №26 корпус 1 очередного общего собрания собственников помещений в очно-заочной форме, результаты которого оформлены протоколом № 6 от 26 декабря 2022 года. Инициатором этого собрания выступил Алтунин Денис Игоревич, он же был избран Председателем данного собрания.

В результате проведения общего собрания были приняты решения по 21 (фактически 36) пунктам, часть из которых, касающаяся в том числе определения условий работы управляющей организации, принята с нарушением действующего законодательства, непосредственно нарушает права управляющей организации как субъекта предпринимательской деятельности, возлагают на управляющую организацию дополнительные, не установленные договором или законодательством обязанности, а также наносит ущерб имущественным интересам управляющей организации ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС». Исходя из этого ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» является лицом, имеющим законный интерес в оспаривании решения данного общего собрания.

По смыслу пункта 1 статьи 2, пункта 6 статьи 50 и пункта 2 статьи 181.1 ГК РФ под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового сообщества, т.е. определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В гл. 6 ЖК РФ установлены специальные правила о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятия ими решений, а также основания и сроки оспаривания таких решений. Нормы гл. 9.1 ГК РФ к решениям названных собраний применяются в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их положения, например, о сведениях, указываемых в протоколе (пп. 3 - 5 ст. 181.2 ГК РФ), о заблаговременном уведомлении участников гражданско-правового сообщества о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания (п. 6 ст. 181.4 ГК РФ), об основаниях признания решения собрания оспоримым или ничтожным (пп. 1, 2, 7 ст. 181.4, ст. 181.5 ГК РФ).

В силу п. 5 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть оспорено в суде в течение 6 месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение 2 лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

В силу пункта 1 статьи 181.1 ГК РФ правила, предусмотренные главой 9.1 "Решения собраний", применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное.

В силу ч. 1 ст. 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, если у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия, если допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении, если допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

В силу ст. 181.5 ЖК 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 ч. 2 ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Таким образом, принимаемое решение в силу требований, предъявляемых обычно к нормативным актам, должно быть реально исполнимо и содержать конкретные указания, четкие формулировки относительно конкретных действий, которые необходимо совершать участникам гражданско-правового сообщества или лицу, прямо указанному в качестве исполнителя. Содержащиеся в решении формулировки должны исключать возможность двоякого и альтернативного толкования содержащихся в нем требований, а изложение должно быть ясным, последовательным, доступным для понимания всеми без исключения лицами.

В нарушение этого формулировки принятых и отраженных в оспариваемом Протоколе № 6 решений не позволяют определить, какое именно действие должно быть совершено, содержит в себе множество оценочных категорий и отсылок, которые не позволяют установить действительное волеизъявление собственников.

При принятии решений по ряду пунктов Общее собрание собственников вышло за пределы своей компетенции, присвоило себе полномочия иных государственных органов, нарушило установленный законодательством порядок при возложении на управляющую организацию обязанностей. Принятые решения не конкретны, содержат не ясно определенное волеизъявление, а многочисленные оценочные суждения, препятствуют не только исполнению указанных решений, но и их пониманию.

Подробные указания на нарушения следующие.

1. О незаконности принятия решений по пунктам 5, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 6.1, 6.2, 9, 9.1, 9.2, 10, 10.1, 10.2, Протокола № 6 Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 26 декабря 2022г.

Формулировки, которые указаны в Протоколе по пунктам 5, 6, 9 и 10 как принятые решения, на голосование не выносились, и голосования по этим формулировкам собственниками не осуществлялось, соответственно внесение этой формулировки в протокол в качестве принятого решения не обосновано. Это подтверждается прикладываемым решением собственника, в котором

видно, что эти вопросы присутствуют как общие заголовки, без возможности проголосовать по этим формулировкам. При подсчете итогов голосования по этим пунктам повестки дня было применено «среднеарифметическое значение по пунктам», что не предусмотрено никаким нормативным актом, **выявить количество голосов «ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» по этим решениям невозможно**, так как в бланке решения собственника таких граф нет.

Вместо этого, в бланке решения в качестве вопросов повестки дня, по которым производится голосование, указаны пункты 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2, 9.1, 9.2, 10.1, 10.2, 10.3, которые в повестке для в размещенном уведомлении от 29 сентября 2022г отсутствуют.

Изменение вопросов повестки дня прямо запрещено п.2 ст.46 ЖК РФ.

Помимо этого, вопросы, обсуждаемые в этих пунктах, помимо формального нарушения содержат в себе и нарушения, связанные с необоснованным отнесением этих вопросов к компетенции общего собрания конкретного дома.

Пункты 5, 5.1, 5.2, 5.3

Собственники каждого дома могут принимать решения о включении того или иного имущества в состав общего имущества этого дома только тогда, когда это имущество создано за счет их целевых взносов (оплаты по договору) и в соответствии с проектной документацией, что подтверждается финансовыми и техническими документами. Для отнесения имущества к общему должны быть объективные предпосылки, основанные на проекте дома или нахождении его в едином технологическом комплексе, неразрывно связанном с общим имуществом дома. Обязательным условием является переход или возникновение права собственности на это имущество у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с гражданским или жилищным законодательством. В решении ОСС по перечисленным пунктам указано на согласие с решением ОСС другого дома о включении неопределенных шлагдаумов (с двумя жилами питания по 4 мм. кв., длина 200 метров) и прочего вспомогательного оборудования, принадлежащего застройщику ООО «ИСТОЧНИК (или иному лицу, на балансе которого находятся шлагдаумы) Исходя из этого ОСС принимает решение об определении юридической судьбы не принадлежащего собственникам помещений в МКД имущества, тем самым подменяя судебные органы и явно выходя за пределы компетенции ОСС. Даже собственники помещений в МКД, которые решили включить чужое имущество в состав своего общего имущества только по принципу территориальной близости, уже вышли за пределы своей компетенции, не имея никаких оснований для этого, а уж у собственников помещений в другом доме, тем более не было оснований решать вопрос о согласии с этим, о расходах на содержание чужого имущества и о поручении управляющей организации осуществлять сбор платежей за содержание такого имущества.

Пункты 6, 6.1, 6.2

В этих пунктах речь идет об установке и определении порядка оплаты установки ограждающих устройств (шлагдаумов), хотя какой именно порядок утвержден, не понятно, указано на некое условие, при наступлении которого начнет действовать это решение. Кем, от кого именно, отказ от чего и в какой форме должен быть получен, не понятно. Собственники помещений одного многоквартирного дома принимают решение об установке оборудования и включение его в состав общего имущества другого дома, хотя они в соответствии с законодательством такими полномочиями не наделены.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме принимают решения, изменяющие условия управления договором управления (а изменение состава общего имущества как минимум влекут изменения объема выполняемых работ, и как производное – изменение стоимости этих работ), поэтому нарушают права управляющей организации. Данным протоколом на управляющую организацию возлагаются дополнительные обязанности, с ней не согласованные, принятые ненадлежащим субъектом правоотношений.

Пункты 9, 9.1, 9.2,

В данных решениях речь идет об образовании некоего выборного органа с неясным способом формирования его членов, без определения процедуры выдвижения кандидатов, без определения полномочий, с упоминанием того, что этот орган согласовывает размер оплаты за услуги КПП и

патрулирование территории. Органы управления в многоквартирном доме, формы участия собственников при принятии решения об установлении платы за услуги прямо определены в Жилищном кодексе РФ, Тендерные комиссии в этом документе отсутствуют. Создание некоммерческих объединений может производиться в соответствии с гражданским законодательством, однако решение таких образований будут обязательными для управляющей организации только в случае утверждения их общим собранием собственников помещений в каждом доме. При этом решения должны быть конкретны, понятны и исполнимы, а также не противоречить действующему законодательству. Управляющая организация вправе самостоятельно определять условия договоров со своими контрагентами, в том числе определять свое участие в трехсторонних договорах. В данном конкретном случае участие управляющей организации в договоре об оказании услуги охраны конкретному собственнику лишено какого-либо смысла. По аналогии с заключением прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, исполнитель коммунальной услуги самостоятельно осуществляет сбор платежей за эту услугу и участие управляющей организации в таком трехстороннем договоре не имеет смысла. Возложение решением общего собрания собственников на управляющую организацию дополнительных, не предусмотренных договором управления обязанностей, к тому же не обеспеченных соответствующим финансированием, не основано на законе.

Пункты 10, 10.1, 10.2,

В этих пунктах управляющей организации дается поручение управляющей организации осуществлять сбор платежей в качестве оплаты за дополнительные услуги по обслуживанию и ремонту оборудования, в отношении которого ни у собственников помещений в МКД, ни у управляющей организации никаких прав нет.

2.О незаконности принятия решений по пункту 11 Протокола № 6 Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 26 декабря 2022г.

Формулировка принятого решения не позволяет точно определить о каком именно помещении идет речь. Помещения, находящиеся на входе 1 этажа каждого подъезда, это тамбур, который является путями эвакуации и поэтому размещение там каких-либо предметов, тем более тех, которые перечислены (коляски, велосипеды, санки собственников жилья данного подъезда) будут препятствовать эвакуации людей в случае экстренной ситуации, и поэтому по определению не соответствуют требованиям МЧС РФ. В силу этого управляющая организация не имеет возможности исполнять данное решение в силу его неопределенности, неисполнимости и противоречия пункту 27 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 сентября 2020г № 1479.

3.О незаконности принятия решений по пунктам 15 и 16 Протокола № 6 Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 26 декабря 2022г.

Основанием для изменения сведений в реестре лицензий города Москвы и включения данного дома в список домов, находящихся в управлении конкретной управляющей организации, являются (1) результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации или (2) решение общего собрания собственников этого многоквартирного дома. Соответственно, отобранная в том или ином порядке управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом на основании договора, утверждаемого либо в рамках проводимого конкурса, либо на общем собрании собственников в случае, если общее собрание принимает решение о выборе этой управляющей организации. Принятие решения об изменении условий договора управления, должно производиться в том же порядке и теми же сторонами, которые принимали решение о его заключении.

Первоначально управление данным многоквартирным домом осуществлялось ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» на основании договора с застройщиком ООО «Источник» № НХ26К1/2015 от 01 июля 2015г., заключенном на срок 3 месяца. В соответствии с действующим законодательством был объявлен и проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления четырех домов одновременно (в том числе и дома по адресу Москва, поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, дом 26, корп. 1), победителем которого было признано Общество с ограниченной

ответственностью «ВЕСТА», которое приступило к исполнению обязанностей по управлению данным многоквартирным домом в течение 10 дней с даты признания его победителем конкурса.

По окончании срока действия этого договора, поскольку собственниками помещений в этом доме решения о выборе способа управления и управляющей организации за это время не было принято, Префектурой Троицкого и Новомосковского административных округов был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления этим многоквартирным домом.

Для ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» основанием для принятия многоквартирного дома по адресу Москва, поселение Сосенское, улица Николо-Хованская, дом 26, корпус 1 в управление явились результаты открытого конкурса по отбору управляющей организацией по извещению № 131118/3202277/02, оформленных Протоколом № 2 от 19.12.2018г. Условия договора управления были утверждены в составе конкурсной документации и являются неизменными на время действия договора управления – 3 года. По истечении срока действия договора, в случае, если собственниками не был произведен выбор способа управления и управляющей организации, орган местного самоуправления обязан объявить конкурс по отбору управляющей организации, а ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» не вправе прекратить управление домом до определения новой управляющей организации и начала осуществления ею деятельности по управлению данным многоквартирным домом.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ «Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заклученного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу Москва, пос. Сосенское, улица Николо-Хованская, дом 26, корпус 1 с решением **о выборе способа управления в виде управления управляющей организацией, а также выбора в качестве управляющей организации ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС»** мы до передачи нам Протокола № 6 не получали, и, насколько нам известно, такое решение на ОСС было принято в январе 2023г (Протокол № 7), но оно не было реализовано. **В настоящее время основанием для управления многоквартирным домом является Протокол № 2 открытого конкурса по отбору управляющей организации от 06 февраля 2023г.**

ОСС вправе принимать решения об установлении условий договора управления в установленном законодательством порядке, при этом утверждение договора неразрывно связано с выбором конкретной управляющей организации. В случае принятия ОСС решения о выборе управляющей организации возможно утверждение условий конкурсного договора, поскольку управляющая организация фактом своего участия в конкурсе уже согласовала его условия. Если же основанием для управления является конкурс, то договор действует на условиях конкурсной документации и собственники не могут произвольно менять эти условия без согласования с управляющей организацией. Также собственники не могут произвольно устанавливать для управляющей организации форму иных договоров, связанных с оказанием дополнительных услуг, поскольку это является прямым вмешательством в хозяйственную деятельность управляющей организации как хозяйствующего субъекта.

Отдельно следует отметить, что в утверждаемом договоре управления (Приложение № 1 Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме) указано, что практически все имущество требует ремонта или замены, что означает аварийное состояние дома, которое, в свою очередь, должно быть подкреплено заключениями экспертных организаций. В этом случае одновременно на собрании должен быть поставлен вопрос об источниках финансирования такого масштабного ремонта.

Также следует отметить, что в пункте 15 и в пункте 16 указывается на утверждение и применение договора управления в форме, утвержденной протоколом № 5 от 12 мая 2022г, в то время как Щербинским районным судом принято решение о признании недействительными пунктов этого Протокола, утверждающих эту форму договора управления, по доводам их незаконности.

Предоставленное собственникам помещений в многоквартирном доме право утверждать размер платы за содержание жилого помещения не является абсолютным и должно учитывать требование п.7

ст. 156 ЖК РФ, согласно которому размер определяется с **учетом предложений управляющей организации.**

При принятии такого решения, кроме перечисленных норм Жилищного кодекса РФ, нарушена процедура подготовки предложений по изменению стоимости содержания помещений, установленная пунктами 29 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г № 491. Одностороннее определение новой стоимости обслуживания без учета позиции исполнителя по договору и без экономического обоснования этого изменения противоречит основам гражданского законодательства, нарушает кроме перечисленных норм жилищного законодательства, ст. 309 ГК РФ и противоречит основам гражданского и жилищного законодательства о равноправии сторон договора.

В силу этого пункт 16 в части наделения председателя Совета многоквартирного дома полномочиями на подписание договора управления в этой форме также следует признать недействительным.

О своем намерении обжаловать данный Протокол управляющая организация уведомила собственников помещений в данном доме путем размещения соответствующего уведомления на сайте управляющей организации 11 мая 2023г, скрин страницы сайта и текст уведомления прилагается. Помимо этого, было размещено повторное уведомление с отсылкой к тексту искового заявления, скрин с сайта прилагается.

В связи с изложенным,

прошу суд

1. Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений, оформленных Протоколом № 6 очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, по адресу 108802, г. Москва, п. Сосенское, ул. Николо-Хованская, д.26, корп.1, 4 подъезд от 26 декабря 2022г по пунктам 5, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 6.1, 6.2, 9, 9.1, 9.2, 10, 10.1, 10.2, 11,15 и 16.
2. Взыскать с Алтунина Дениса Игоревича государственную пошлину в размере 6 000 (Шести тысяч) рублей.

Приложение:

1. Выписка из ЕГРЮЛ
2. Копия Протокола конкурса о выборе управляющей организации
3. Копия действующего договора управления
4. Копия Протокола № 6 от 26 декабря 2022г
5. Решение собственника на собрании (из переданных в УО)
6. Копия утвержденного собранием договора управления
7. Копия документа об оплате госпошлины
8. Копия документа о направлении искового заявления ответчику
9. Копия уведомления о намерении обжаловать в судебном порядке Протокол № 6 б/н от 11.05.2023г с подтверждением его размещения на сайте управляющей организации.
10. Уведомление об обращении в суд со ссылкой на текст искового заявления с сайта управляющей организации.

Генеральный директор



А.Н. Третьяков