

ООО «УК «Сантехсервис»

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сантехсервис»
403343; Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Серафимовича, 9а
р/с 40702810500070000029 в ОАО КБ «РУСЮГБАНК» г. Волгоград
к/с 30101810700000000791, БИК 041806791
ИНН/КПП 3437012348/343701001, ОГРН 1073456001596
ОКПО 82008379, ОКОГУ 49013, ОКФС 16, ОКВЭД 70.32.1
Тел/факс /84463/ 2-61-00

Михайловский районный суд Волгоградской области

403343; Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Коммуны, 160

ИСТЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сантехсервис»

403343; Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Серафимовича,
9А

ОТВЕТЧИКИ:

1) Шатеева Любовь Николаевна

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 7,
кв. 1

2) Ускова Александра Варфоломеевна

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 7,
кв. 3

3) Филатов Юрий Григорьевич

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 7,
кв. 4

4) Быкадорова Елена Викторовна

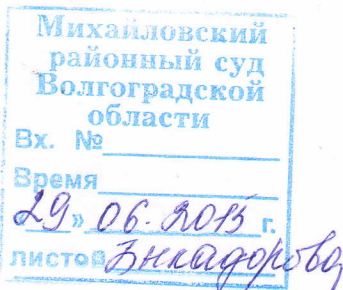
Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 7,
кв. 5

5) Ромадина Маргарита Петровна

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 7,
кв. 6

6) Ромадин Андрей Юрьевич

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 7,
кв. 6



ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании недействительным ничтожного решения общего собрания

Многоквартирный дом № 7 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке Волгоградской области с «01» апреля 2008 года находится в управлении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сантехсервис» (далее – Общество, истец, управляющая компания), о чем в соответствии со ст.195 ЖК РФ сделана запись в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а также в реестре лицензий Волгоградской области.

13-го марта 2015 года в адрес ООО «УК «Сантехсервис» поступил протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке от 12 марта 2015 года. Указанным протоколом было оформлено решение общего собрания собственников названного МКД по вопросу об утверждении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в указанном доме.

ООО «УК «Сантехсервис» считает, что протокол общего собрания собственников помещений в МКД № 7 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке Волгоградской области от 12 марта 2015 года является ничтожным и подлежит признанию недействительным судом в силу следующего.

1. В соответствии с п.104 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – ПП ВС № 25) правила главы 9.1 ГК РФ применяются к решениям собраний постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (п.1 ст.181.1 ГК РФ).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД, порядок оформления его результатов, порядок голосования и т.д. установлен статьями 44-48 ЖК РФ. Названными специальными нормами ЖК РФ не установлено оснований ничтожности решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В этой связи с учетом п.104 ПП ВС № 25 к решениям общего собрания собственников помещений в МКД применяются основания ничтожности такого решения, установленные общими нормами ст.181.5 ГК РФ.

В соответствии с п.2 ст.181.5 ГК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

Такое основание ничтожности решения общего собрания имеет место в рассматриваемом случае применительно к решению общего собрания собственников помещений в МКД № 7 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке от 12.03.2015г.

В соответствии с ч.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.**

Согласно протоколу общего собрания и реестра голосования в общем собрании 12-го марта 2015 года и в голосовании по вопросам его повестки дня приняли участие следующие граждане, проживающие в названном МКД:

1. Шатеева Любовь Николаевна – кв.1;
2. Ускова Александра Варфоломеевна – кв.3;
3. Филатов Юрий Григорьевич – кв.4;
4. Быкадорова Елена Викторовна – кв.5;
5. Ромадина Маргарита Петровна – кв.6;
6. Ромадин Андрей Юрьевич – кв.6.

Между тем согласно сведениям о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, содержащимся в ЕГРП, собственниками квартир в МКД № 7 по

ул.Краснопитерской в г.Михайловке являются следующие граждане:

1. кв.№ 1 – Шатеева Полина Константиновна (1/8 доли в праве);
 - Шатеев Ярослав Константинович (1/8 доли в праве);
 - Шатеев Константин Анатольевич (1/8 доли в праве);
 - Шатеева Любовь Николаевна (5/8 долей в праве)
2. кв.№ 2 – Серебряков Игорь Владимирович;
3. кв.№ 3 – Морозова Алена Алексеевна (1/4 доля в праве);
 - Морозова София Алексеевна (1/4 доля в праве);
 - Морозова Елена Евгеньевна (1/4 доля в праве);
 - Морозова Мария Алексеевна (1/4 доля в праве).
4. кв.№ 4 – Политова Оксана Юрьевна.
5. кв.№ 5 – Гвордыченко Елена Викторовна.
6. кв.№ 6 – Ромадина Маргарита Петровна.

Данные обстоятельства подтверждаются выписками из ЕГРП (выписки из ЕГРП прилагаются).

Таким образом, в общем собрании 12-го марта 2015 года из числа собственников помещений в названном МКД приняли участие только собственник кв.1 – Шатеева Любовь Константиновна (5/8 долей от 48,4кв.м. = 30,25 голосов), собственник кв.6 – Ромадина Маргарита Петровна (64,2кв.м.) и собственник кв.5 – Гвордыченко (Быкадорова) Елена Викторовна (31,8 голосов). Остальные граждане, принявшие участие в общем собрании 12-го марта 2015 года не имели полномочий участвовать в общем собрании, поскольку не являются собственниками помещений в МКД № 7 по ул.Краснопитерской.

Следовательно в общем собрании приняли участие собственники помещений в МКД № 7 по ул.Краснопитерской, обладающие в совокупности 94,45 голосов, что составляет 43,78% голосов от общего количества голосов.

Таким образом, при принятии решения общим собранием собственников помещений в МКД № 7 по ул.Краснопитерской 12-го марта 2015 года отсутствовал необходимый кворум, вследствие чего в соответствии с п.2 ст.181.5 ГК РФ данное решение общего собрания является ничтожным.

2. В соответствии с п.106 Постановления Пленума ВС РФ № 25 допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес.

ООО «УК «Сантехсервис» имеет законный интерес в признании недействительным оспариваемого решения общего собрания в силу следующего.

Собственники помещений в МКД № 7 по ул.Краснопитерской на их общем собрании приняли решение отказаться от услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в их доме, представленных им ранее Обществом 25-го февраля 2015 года.

Так, собственники приняли решение отказаться от следующих услуг и работ:

- 1) работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирного дома;
- 2) содержание систем вентиляции и дымоудаления;
- 3) расконсервация, консервация и ремонт поливочного водоотвода;
- 4) техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерское обеспечение в местах общего пользования;
- 5) содержание помещений общего пользования;
- 6) уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Между тем услуги и работы, от которых собственники на их общем собрании приняли

решение отказаться должны в обязательном порядке выполняться управляющей организацией, осуществляющей управление соответствующим многоквартирным домом.

Так, в силу ч.1.2 ст.161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Во исполнение полномочий, делегированных ч.1.2 ст.161 ЖК РФ Правительство РФ своим Постановлением от 03.04.2013г. № 290 утвердило Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Минимальный перечень).

Вышеуказанные работы и услуги, от которых собственники приняли решение отказаться, входят в Минимальный перечень и не могут быть исключены решением общего собрания из числа работ и услуг, которые управляющая компания обязана выполнять вне зависимости от каких бы то ни было обстоятельств, поскольку Минимальным перечнем перечень услуг и работ, выполняемых управляющей организацией, **установлен императивно.**

Таким образом, ООО «УК «Сантехсервис», являясь управляющей организацией, осуществляющей управление МКД № 7 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке, в силу прямого указания закона обязана поддерживать состояние общего имущества в названном МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также обязана выполнять все виды работ и услуг из числа Минимального перечня. Управляющая организация в соответствии с ч.2.3 ст.161 ЖК РФ несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД.

Поэтому ООО «УК «Сантехсервис» заинтересовано в признании оспариваемого решения общего собрания недействительным, т.к. оно несет ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД, поддерживать которое в соответствии с требованиями законодательства будет невозможно при невыполнении работ и услуг, исключенных собственниками на их общем собрании.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ СУД:

1. Признать недействительным ничтожное решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке Волгоградской области, оформленное протоколом от 12 марта 2015 года.

2. Взыскать с ответчиков понесенные истцом судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, по 1 000 рублей с каждого.

Приложения:

- копии искового заявления по количеству лиц, участвующих в деле;
- платежное поручение об оплате государственной пошлины;
- копия доверенности на представителя № 20 от 25.04.2015г.;
- копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД № 7 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке Волгоградской области от 12.03.2015г.;
- копия письма № 267 от 25.02.2015г.;
- копия проекта перечня работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД № 7 по ул.Краснопитерской, условий их оказания и финансирования;

- копия выписки из ЕГРП № 90-7951641 от 26.06.2015г.;
- копия выписки из ЕГРП № 90-7951647 от 26.06.2015г.;
- копия выписки из ЕГРП № 90-7951651 от 26.06.2015г.;
- копия выписки из ЕГРП № 90-7951657 от 26.06.2015г.;
- копия выписки из ЕГРП № 90-7951661 от 26.06.2015г.;
- копия выписки из ЕГРП № 90-7951665 от 26.06.2015г.

« 29 » июня 2015 года

Представитель
ООО «УК «Сантехсервис»


Калюта А.А./