

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) Панкратова Таисия Васильевна

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 9,
кв. 1

2) Березин Александр Владимирович

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 9,
кв. 2

3) Кабанова Ольга Витальевна

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 9,
кв. 3

4) Цыканова Дарья Юрьевна

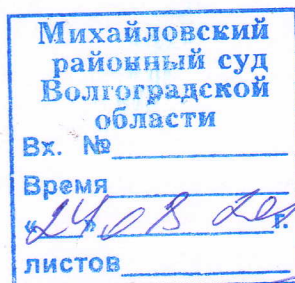
Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 9,
кв. 4

5) Бадин Александр Сергеевич

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 9,
кв. 5

6) Быкадорова Нина Михайловна

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Краснопитерская, д. 9,
кв. 6



ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании недействительным решения общего собрания

Многоквартирный дом № 9 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 на (официальный сайт ИГЖН Волгоградской области, на котором размещен реестр лицензий на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами – gzhi.volganet.ru).

24-го марта 2015 года в адрес ООО «УК «Сантехсервис» поступил протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 9 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке от 21 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 решение общего собрания собственников помещений в МКД № 9 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке Волгоградской области от 21 марта 2015 года подлежит признанию недействительным в силу следующего.

1. В соответствии с п.106 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – ПП ВС № 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.

Пунктом 1 статьи 181.4 ГК РФ установлено, что решение общего собрания может быть признано недействительным при нарушении требований закона, в том числе:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Таким образом, перечень оснований недействительности решения собрания, установленный п.1 ст.181.4 ГК РФ, **не является исчерпывающим**.

Оспариваемое решение общего собрания собственников помещений в МКД № 9 по ул.Краснопитерской является нарушающим требования законодательства Российской Федерации.

1.1. Так, в соответствии с п.3 ст.181.2 ГК РФ о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. **Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.**

В нарушение названных требований ГК РФ протокол общего собрания от 21.03.2015г. **не подписан ни председателем общего собрания, ни секретарем общего собрания**. В протоколе отсутствует указание на избрание председателя и секретаря общего собрания. Данное нарушение является существенным нарушением правил составления протокола и в соответствии с пп.4 п.1 ст.181.4 ГК РФ влечет недействительность решения общего собрания.

1.2. Оспариваемым решением общего собрания собственники приняли решение утвердить размер платы за содержание и ремонт общего имущества в размере **9,11 руб./кв.м. общей площади в месяц**. При этом собственники отказались от услуг и работ, указанных в

пунктах 1, 2.1, 2.4, 2.6, 2.2, 3.1, 3.4, 3.5, 3.6, 3.2 предложения, представленного ООО «УК «Сантехсервис» для утверждения соответствующего размера платы, а именно от следующих работ и услуг:

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома (п.1 предложения);
- содержание систем вентиляции и дымоудаления (п.2.1 предложения);
- расконсервация, консервация и ремонт поливочного водопровода (п.2.4 предложения);
- содержание электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования в МКД (п.2.4 предложения);
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерское обеспечение в местах общего пользования (п.2.6 предложения);
- содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД (п.2.2 предложения);
- содержание помещений общего пользования (п.3.1 предложения);
- дератизация в местах общего пользования (п. 3.4 предложения);
- дезинсекция в местах общего пользования (п.3.5 предложения);
- содержание объектов внешнего благоустройства (малых форм) (п.3.6 предложения);
- уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД (п.3.2 предложения).

В соответствии с ч.1 ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается **в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.**

В соответствии с 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.

В силу п.11.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв.Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила оказания таких услуг и работ утверждены Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. (далее – Правила № 290).

В соответствии с п.3 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв.Постановлением Правительства № 416 от 15.05.2013г. управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления ... исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

Согласно п.5 Правил № 290 периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая

периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, состав и периодичность оказания услуг и выполнения работ, необходимых для содержания общего имущества МКД № 9 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке, императивно установлены действующим законодательством и ООО «УК «Сантехсервис» обязано оказывать соответствующие услуги и выполнять необходимые работы в составе и с периодичностью, установленной действующим законодательством, вне зависимости от волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме.

Тариф на содержание общего имущества применительно к МКД № 9 по ул.Краснопитерской с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, геодезических и природно-климатических условий расположения дома, а также требований Минимального перечня и ПиН № 170 составляет **22,84руб./кв.м. общей площади в месяц.**

Согласно экспертного заключения ООО «Центр-Аудит» по результатам проверки экономической обоснованности размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работу по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых ООО «УК «Сантехсервис», такой размер платы на 2015-й год составляет **16,13 руб./кв.м. в месяц** (копия экспертного заключения ООО «Центр-Аудит» прилагается).

Таким образом, собственники помещений в МКД № 9 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке на их общем собрании в нарушение требований ч.1 ст.156 ЖК РФ утвердили экономически необоснованный размер платы за содержание и ремонт общего имущества их многоквартирного дома в размере, который не обеспечит содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, в связи с чем оспариваемое решение общего собрания подлежит признанию недействительным.

ООО «УК «Сантехсервис», являясь управляющей организацией, осуществляющей управление МКД № 9 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 (Общество) несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД, поддерживать которое в соответствии с требованиями законодательства будет невозможно при невыполнении работ и услуг, исключенных собственниками на их общем собрании.

2. 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» 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 по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в

собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества.

Такое основание ничтожности решения общего собрания имеет место в рассматриваемом случае.

В повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД № 9 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке не было включено вопроса об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. В этой связи оспариваемое решение общего собрания является ничтожным, поскольку в нем не принимали участия все участники соответствующего гражданско-правового сообщества (собственники помещений № 4 и № 5 в МКД № 9 по ул.Краснопитерской).

Так, согласно протоколу общего собрания, за собственника кв.4 принимала участие Цыканова Дарья Юрьевна. Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРП, собственником кв.№ 4 в МКД № 9 по ул.Краснопитерской являются Акимов Валентина Васильевна и Акимов Василий Данилович, что подтверждается выпиской из ЕГРП № 90-4945562 от 24.01.2015г. Кроме того, согласно протоколу общего собрания за собственника квартиры № 5 принимал участие в общем собрании некто Бадин Александр Сергеевич. Согласно же сведениям ЕГРП собственником названной квартиры является Волгоградская область, а передана указанная квартира в оперативное управление Государственному казенному учреждению Волгоградской области «Управление капитального строительства». В этой связи Бадин А.С. не имел права принимать участие в общем собрании и в голосовании по вопросам повестки дня.

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

ПРОШУ СУД:

1. Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 9 по ул.Краснопитерской в городе Михайловке Волгоградской области, оформленное протоколом общего собрания от 21 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.

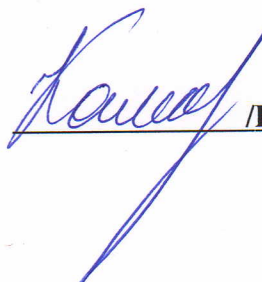
Приложения:

- копии искового заявления по количеству лиц, участвующих в деле;
- платежное поручение № 827737 от 27.04.2015г. об оплате государственной пошлины;
- копия доверенности на представителя № 20 от 25.04.2015г.;
- копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД № 9 по ул.Краснопитерской в г.Михайловке Волгоградской области от 21.03.2015г.;
- копия письма № 268 от 25.02.2015г.;
- копия проекта перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД № 9 по ул.Краснопитерской;
- копия списка № 1 внутренних почтовых отправлений от 10.04.2015г.;
- копия списка регистрируемых почтовых отправлений по форме ф.103 от 10.04.2015г.;
- копия письма № 488 от 08.04.2015г.;
- копия письма № 489 от 08.04.2015г.;
- копия письма № 490 от 08.04.2015г.;
- копия письма № 491 от 08.04.2015г.;

- копия письма № 492 от 08.04.2015г.;
- копия письма № 493 от 08.04.2015г.;
- копия экспертного заключения ООО «Центр-Аудит» от 25.11.2014г.;
- копия выписки из ЕГРП № 90-4945562 от 24.01.2015г.;
- копия выписки из ЕГРП № 90-4945565 от 24.01.2015г.

«24» августа 2015 года

Представитель
ООО «УК «Сантехсервис»

 /Калюта А.А./