

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНФОРМАЦИОННО - РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР»**



Юридический адрес: г.Нижний Новгород, ул. Энгельса, д.28, П8
Почтовый адрес: 603094, г.Нижний Новгород, ул. Энгельса, д.30, п.1А
факс 215-12-89 e-mail: irc-nn@mail.ru
ОГРН 1135263004392, ИНН 5263101128, КПП 526301001

**В Нижегородский районный суд
г.Н.Новгорода**

**Судья: Лутошкина И.В.
№ 2-16084/2015**

**Истец: ООО «ИРЦ»
г.Н.Новгород, ул.Энгельса, д. 28,п.8**

Ответчики:

- 1) Веретехина Е.В.**
г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193/7, кв.115
- 2) Ерохина Л.Б.**
г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193/7, кв.4.
- 3) ТСН «Успешное»**
г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 193/7, кв.4.

**Третье лицо: ООО «УО «СОКОЛЬНИКИ»
г.Н.Новгород, ул.Родионова, д. 193 корп. 4, пом.14**

**Письменная позиция истца к прениям сторон по исковому заявлению
о признании решения общего собрания собственников МКД, зафиксированное протоколом
общего собрания от 17.09.2015г, устава и записи о регистрации
создания ТСН «Успешное» недействительными**

Считаю, что решение общего собрания собственников МКД, зафиксированное протоколом общего собрания от 17.09.2015г, не соответствует нормам Жилищного кодекса РФ. При принятии указанного решения допущены следующие существенные нарушения:

1. ч. 4 ст. 45 ЖК РФ – в части обязанности собственника, иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание, сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения, а также обязанности по направлению каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом этого сообщения в письменной форме, или вручению каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещению в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В нарушение данной нормы:

- ООО «ИРЦ», как собственник помещения в данном доме, уведомления о данном собрании, бюллетеня о голосовании не получал, о его проведении не знал

По показаниям собственников, а также свидетелей, которые были приглашены в заседание, стало известно, что 27.08.2015 г по инициативе Веретехиной Е.В. на подъездных дверях (за 7 дней до назначенного дня собрания) было размещено уведомление о проведении 03.09.2015 г. общего собрания собственников данного дома в очной форме, при этом сразу указывалось, что голосование будет проводиться в заочной форме с 04 сентября 2015 г. по 10 сентября 2015 г.

2. Ч. 5 ст. 45 ЖК РФ – в части указания в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определенных законом сведений.

В нарушение данной нормы в уведомлении о проведении общего собрания не указан порядок ознакомления с информацией и материалами, которые были представлены на указанном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Также проект Устава ТСЖ на обозрение собственникам, в том числе и ООО «ИРЦ», не предоставлялся, что является нарушением прав и законных интересов собственников и моих в частности на достоверную и полную информацию о ТСЖ (данная информация подтверждена свидетелями в суде).

3. Ч. 2 ст. 46 ЖК РФ – в части запрета принятия общим собранием собственников решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а равно запрета на изменение повестки дня данного собрания.

В нарушение данной нормы:

-заявленная в уведомлении от 03.09.2015 г. повестка дня содержала 5 вопросов. При этом направленное собственникам уведомление о заочном собрании и бюллетень содержали повестку дня уже из 7 вопросов, что является недопустимым. Кроме того, формулировки вопросов повестки дня, изложенные в Протоколе от 17.09.2015 г., не соответствуют в полной мере формулировкам бюллетеня для голосования и уведомления от 03.09.2015 г., что также является недопустимым. Так, например, вопрос «4» в бланке бюллетеня звучал «Выбрать способ управления домом в виде ТСЖ», в протоколе от 17.09.2015 г «Выбрать способ управления домом в виде ТСЖ, утвердить Устав».

Процедура проведения заочного голосования была нарушена, т.к. внеочередное общее собрание собственников помещений в заочной форме в нарушение жилищного законодательства было проведено без проведения общего собрания по аналогичной повестке дня. Повестка дня общего собрания собственников помещений является одним из важнейшим условий его легитимности и действительности, а проведение общего собрания путем совместного присутствия собственников перед заочным голосованием по той же повестке дня является еще и необходимым и существенным условием для легитимности общего собрания, проводимого в форме заочного голосования.

Об этом свидетельствует многочисленная судебная практика по признанию решения общего собрания собственников МКД недействительным в связи с нарушением данного условия (Решение Пролетарского районного суда г. Тулы Тульской области от 23 ноября 2015 г. по делу N 2-2594/2015, Решение Ленинского районного суда г. Владивостока Приморского края от 30 декабря 2015 г. по делу N 2-5621/2015, Апелляционное определение СК по гражданским делам Оренбургского областного суда от 17 сентября 2013 г. по делу N 33-5927/2013 и т.д).

- согласно Бюллетеней (решений собственников в письменной форме) вопрос о создании юридического лица - ТСН (ТСЖ) «Успешное», а также об утверждении Устава такого товарищества вообще не стоял, по указанным вопросам собственники не голосовали и, следовательно, решений о создании ТСН «Успешное» и об утверждении его Устава не принимали. В то же время, на самом Уставе ТСН «Успешное» указано, что он «утвержден протоколом общего собрания собственников от 17.09.2015г», что не соответствует действительности.

Протокол является документом, фиксирующим решения, принятые собственниками. Поскольку собственники не принимали решения о создании ТСН «Успешное» и об утверждении его Устава, Протокол от 17.09.2015 г. не может считаться документом, на основании которого регистрируется юридическое лицо ТСН «Успешное».

Также запрошенные в ГЖИ НО бюллетени свидетельствуют о явно выраженных допечатках, сделанных уже после подсчета голосов и принятия протокола решения собственников от 17.09.2015г, т.к. по показаниям собственников, а также свидетелей, которые были приглашены в заседание, в бланках самих бюллетеней вопросы 4 и 5 изначально были с другой формулировкой.

4. Ч. 2 ст. 136 ЖК РФ – в части подписания протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

В нарушение данной нормы Протокол от 17.09.2015 г. подписан только тремя членам счетной комиссии, а не «всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений».

5. Ст. 136 ЖК РФ – в части принятия решения собственниками МКД, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

В нарушение данной нормы необходимый кворум отсутствовал. В соответствии с техническим паспортом МКД по адресу Родионова, д. 193, корп. 7, общая площадь дома составляет 9 546,00 кв.м. Всего проголосовало, как следует из протокола общего собрания собственников МКД от 17.09.2015 г.- 4624,21, что составляет **48,44 %** голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Количество голосов собственников, проголосовавших за выбор такого способа управления, составило 4596,51 кв.м, что составляет от общей площади дома **48,15 %**.

Вышеперечисленные обстоятельства свидетельствует об отсутствии кворума для правомочности принятия данным общим собранием решений.

Вопросы наличия кворума имеет существенное значение для правомочности принимаемых собранием решений, а, следовательно, их законности.

6. Все указанные нарушения ТСН «Успешное» были выявлены при проведении повторной проверки ГЖИ НО (Акт от 23 марта 2016 г.) по правомерности принятия общим собранием собственников помещений решения о создании ТСН «Успешное» и сделан вывод о неправомерности принятия решения о создании ТСН «Успешное».

Таким образом, существенные нарушения при проведении общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома свидетельствует о нарушении прав истца на участие в нем, на достоверную и своевременную информацию о ТСЖ, а также о существенных нарушениях требований Жилищного кодекса Российской Федерации при принятии решений, что не позволяет считать зафиксированное Протоколом от 17.09.2015 г. решение собственников законным.

ПРОШУ:

Признать решение общего собрания собственников МКД, зафиксированное протоколом общего собрания от 17.09.2015г, Устава и записи о регистрации создания ТСН «Успешное» недействительными.

Директор ООО «ИРЦ»



С.В. Белякова

20.04.2016 г.

