

В Савеловский районный суд города Москвы
ул. Бутырский Вал, д. 7, стр. 1, г. Москва, 125196

Истец:

Ответчик:

Третий лица:

Государственная жилищная инспекция города Москвы
ОГРН: 1027700066140; ИНН/КПП 7702051094/770201001
проспект Мира, д. 19, стр. 1, г. Москва, 125090
тел: +7 (499) 763-18-56; Е-mail: mgi@mos.ru

Госпошлина: 3 000 рублей.

Исковое заявление.

Истец, является собственником квартиры №208 в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, дом 4, корпус 2 (далее – МКД).

Истец узнал о том, что в Государственную жилищную инспекцию города Москвы поданы документы для целей внесения изменений в лицензию, в том числе документ, похожий по своему содержанию на протокол так называемого внеочередного общего собрания собственников (далее – ОСС) от 09.09.2024, согласно которому с 01.09.2024 по 08.09.2024 проведено общее собрание собственников в форме очно-заочного голосования по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, д. 4, корп. 2.

Истец в вышеуказанном общем собрании участие не принимал, о его проведении и результатах не знал и надлежащим образом не извещался, решений по вопросам повестки дня не принимал, подпись свою в бюллетене для голосования (решении) собственника неставил.

Уведомлений от инициатора собрания, в соответствии со ст. 45 ЖК РФ, истец не получал.

Повестка дня общего собрания, форма проведения голосования, дата и место проведения собрания не были доведены до собственника, бланки Решения собственника для голосования истцу также не вручался, как и другим собственникам.

Истцу также известно, что никто из собственников нашего дома не подписывал Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, д. 4, корп. 2 с ГБУ «Жилищник района Аэропорт».

Истец полагает, что в протоколе от 09.09.2024 подписи от имени инициатора и председателя общего собрания и секретаря общего собрания поддельные. Последняя никак не могла подписать протокол общего собрания, поскольку скончалась задолго до даты проведения собрания. Председатель общего собрания подпись свою неставил лично и никого не уполномочивал сделать это. Об этом он уже заявил, успев ознакомиться с фотокопиями протокола от 09.09.2024 года. Никаких собраний собственников он не инициировал и не проводил.

Распоряжением Мосжилинспекции от 05.11.2024 №18732-РА с 01.12.2024 исключены из реестра лицензий города Москвы сведения о том, что Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, д. 4, корп. 2. С 01.12.2024 включены в реестр лицензий города Москвы сведения о том, что Государственное бюджетное учреждение города Москвы осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, д. 4, корп. 2.

Сообщение о предстоящем собрании ни на входных дверях подъездов, ни на информационных щитах я не видел, по почте или в каком-либо еще виде его не получал. У меня, как и остальных собственников МКД отсутствовала реальная возможность получить полную и своевременную информацию о проведении общего собрания, на котором были приняты оспариваемые решения, оформленные Протоколом от 09.09.2024.

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 многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Согласно ст. 181.2 ГК РФ решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Согласно п. 1 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: 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.

Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

В соответствии со ст. 181.5 ГК 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 п. 4 статьи 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно противоречит основам правопорядка или нравственности.

Исходя из разъяснений, в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от № 08.06.2014 года 226-О, следует понимать, что квалифицирующим признаком решения собрания, противоречащего основам правопорядка или нравственности, является его антисоциальная цель, то есть достижение решением такого результата, который не просто не отвечает закону или нормам морали, а противоречит – заведомо и очевидно для участников гражданского оборота – основам правопорядка и нравственности.

Согласно ч. 1 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 собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Истец считает, что неустановленные лица, сфальсифицировав протокол и изготовив подложные бюллетени (решения) собственников на так называемом общем собрании нарушили права, свободы и законные интересы истца, а также права и интересы других собственников помещений МКД, так как принятые указанные в Протоколе решения в дальнейшем могут причинить собственникам значительные убытки.

Инициатор собрания никаких действий по надлежащему уведомлению собственников МКД о планируемом собрании не принимал, в связи с чем повестка собрания не была донесена до собственников на момент начала проведения собрания, ни истец ни иные собственники не могли оценить важности и значимости вопросов, разрешаемых на собрании и выразить свое волеизъявление, что нарушает право собственника принимать участие в собрании и в принятии решений по управлению общим имуществом МКД.

Согласно п.3.1. ст.198 ЖК РФ в случае признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, которое послужило основанием для направления в орган государственного жилищного надзора сведений, изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся органом государственного жилищного надзора на основании вступившего в законную силу решения суда о признании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным не ранее даты вступления в силу такого решения суда.

Согласно п.8 ст.162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей - п.1 ст.420 ГК РФ.

Согласно ч.1 ст.162 ЖК РФ Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статьей 210 ГК РФ установлено, что собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. В соответствии со ст. ст. 30 и 39 ЖК РФ, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п.1 ст.160 ГК РФ сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего его содержание подписанным лицом или лицами, совершающими сделку или должным образом уполномоченными ими лицами.

Подписание договора другим лицом с подделкой подписи лица, указанного в качестве стороны сделки, свидетельствует об отсутствии воли последнего на совершение сделки и о несоблюдении простой письменной формы сделки.

По правилу, установленному в п.1 ст.420 ГК РФ договор представляет собой соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Если сторона не изъявила свою волю на заключение договора, то невозможно достичь соглашения, о котором говорится в п.1 ст.420 ГК РФ. Следовательно, договор, подпись стороны в котором подделана, не соответствует требованиям п.1 ст.420 ГК РФ, что является основанием для признания его ничтожным в соответствии со ст.168 ГК РФ.

Истец не мог реализовать свое право на выбор управляющей организации, установление размера платы за содержание и ремонт общего имущества и иные дополнительные услуги, а также на заключение Договора управления с управляющей организацией на приемлемых для него условиях и с той организаций, которую бы выбрали собственники.

Считаю, что поскольку управляющая компания не избиралась собственниками многоквартирного дома, то Договор управления между третьем лицом и собственниками многоквартирного дома, по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, дом 4, корпус 2 является незаключенным.

На основании изложенного и в соответствии ст. 36, 45–48, 161, 162, 198 ЖК РФ, ст. 181.4 и ст.181.5 ГК РФ,

Прошу суд:

Признать недействительными решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, д. 4, корп. 2 проводимом в форме очно-заочного голосования в период с 01.09.2024 г. по 08.09.2024 г., оформленные Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 09.09.2024 г.

Признать Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, д. 4, корп. 2, заключенный с третьем лицом на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 09.09.2024 г. – незаключенным.

Аннулировать из реестра лицензий сведения об управлении многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Лизы Чайкиной, д. 4, корп. 2, управляющей компанией.

Приложения:

1. Квитанция об оплате госпошлины.
2. Квитанции о направлении копии искового заявления лицам по делу.
3. Расписка ответчика.
4. Ходатайство об истребовании документов.
5. Уведомление иных собственников МКД о предъявлении исковых требований в суд с разъяснением права присоединиться к иску.

6. Акт о размещении уведомления с приложениями фотоматериалов.
 7. Документ о праве собственности.
 8. Свидетельство о смерти.
 9. Выписка из ЕГРЮЛ на ГБУ.
 10. Выписка из ЕГРЮЛ на ГБУ.
 11. Выписка из ЕГРЮЛ на Мосжилинспекцию.
 12. Протокол от 09.09.2024.
 13. Распоряжение Мосжилинспекции от 05.11.2024 № 18732-РЛ.
 14. Заявление в Мосжилинспекцию от 06.12.2024.
 15. Письмо Мосжилинспекции от 26.12.2024.
 16. Заявление в Мосжилинспекцию от 28.01.2025.
 17. Письмо Мосжилинспекции от 19.02.2025.
 18. Заявление в Савеловскую межрайонную прокуратуру г. Москвы от 15.01.2025.
 19. Письмо Савеловской межрайонной прокуратуры г. Москвы.
 20. Заявление в ОВД 16.01.2025.
 21. Талон-уведомление №76 от 16.01.2025.
 22. Заявление в ОВД 02.03.2025.
 23. Талон-уведомление №387 от 16.01.2025.
- С уважением,

« 5 » марта 2025 года