

В Лыткаринский городской суд
140080, г. Лыткарино, ул. Песчаная, дом 6.

Истцы:

Бровцева Светлана Артуровна, Бровцев Александр Олегович (кв. 175),
Манухин Максим Юрьевич , Манухина Татьяна Владимировна (кв. 233),
Садкина Анна Борисовна, Садкин Николай Николаевич (кв. 36),
Шипилов Борис Александрович, Шипилова Галина Владимировна (кв.1),
Беляев Андрей Леонидович (кв. 126),
Келарев Дмитрий Юрьевич (кв. 225),
Козьмин Александр Александрович (кв. 291),
Рейнольд Екатерина Николаевна (кв. 308),
Пушкарева Оксана Михайловна (кв. 309),
Ситников Виктор Алексеевич, Ситникова Светлана Александровна (кв. 321),
Титков Алесей Сергеевич (кв. 338),
Редькин Андрей Владимирович (кв. 218),
Болгов Алексей Михайлович, Болгова Надежда Юрьевна (кв.134),
Моргунов Сергей Иванович (кв.325),
Коленников Андрей Александрович (кв.333),
Калинин Константин Витальевич (кв.119),
Сухорученко Юлия Эдуардовна (кв.335),
Строков Николай Иванович (кв.329),
Наумчук Нина Николаевна, Наумчук Александр Иванович (кв.83),
Беляева Наталья Николаевна, Беляев Валерий Александрович (кв.177),
Арсентьева Ирина Викторовна (кв.330),
Михалкин Сергей Валентинович (кв.352),
Койло Александр Эмильевич (кв.26 и кв.50), Койло Юлия Владимировна (кв.50),
Жердев Дмитрий Николаевич (кв. 74),

Собственники многоквартирного дома № 4 по ул. Степана Степанова.

20.04.2012



Ответчик:

Петрушин Алексей Валерьевич
Московская обл., г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 4, кв. 258
Аракелян Валерий Николаевич
Московская обл., г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 4, кв. 249
Скрипкина Елена Анатольевна
Московская обл., г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 4, кв. 154

Третьи лица:
ТСЖ «Святогор»
Московская обл., г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 4, кв. 134

ООО «Гарантстрой-Сервис+М»,
Московская обл., г. Лыткарино, ул. Первомайская, 23, оф. 5

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

В марте 2012 года собственники помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Степана Степанова, 4 (г. Лыткарино Московской области) стали получать письма о проведении с 15 марта по 31 марта 2012 года общего собрания собственников в форме заочного голосования, проводимого по инициативе Петрушина Алексея Валерьевича, собственника квартиры 258. Повестка дня собрания включала в себя вопросы:

- о выборе способа управления «управление управляющей организацией»;
- о ликвидации ТСЖ «Святогор»;
- о выборе управляющей организацией ООО «Гарантстрой-Сервис+М».

Местом ознакомления с итогами голосования было указано «объявление в подъезде дома». Указанным в извещении способом (объявления в подъездах) итоги собрания объявлены не были, однако на корпоративном интернет-сайте ООО «Гарантстрой-Сервис+М» (<http://garantstroiservis.ru/>) 9 апреля 2012 г. был размещен протокол, подписанный «счетной инициативной группой» в составе Петрушина Алексея Валерьевича, Аракеляна Валерия Николаевича и Скрипкиной Елены Анатольевны.

Согласно этому протоколу, в собрании приняли участие 58,62% собственников; из числа принявших участие 91,61% проголосовали за выбор способа управления домом «управление управляющей организацией»; 88,7% за ликвидацию ТСЖ «Святогор»; 91,24% за выбор управляющей организацией ООО «Гарантстрой-Сервис+М».

Согласно Жилищному кодексу (часть 6 статьи 46) собственник помещения в многоквартирном вправе обжаловать в суд решение общего собрания в случае, если:

- решение принято с нарушением требований Жилищного кодекса;
- собственник не принимал участия в собрании или голосовал против принятия такого решения;
- решением нарушены права и законные интересы собственника.

Решение по указанным выше вопросам «заочного голосования 15-31 марта 2012 года» было принято с многочисленными существенными нарушениями норм Жилищного кодекса:

1) Заочное голосование организовано с нарушением необходимого условия, установленного ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса (в действующей редакции, введенной законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»): по вопросам, вынесенным на голосование, ранее не проводилось собрание в очной форме.

2) Нарушен порядок ч. 1-5 ст. 162 Жилищного кодекса, в соответствии с которым одновременно с решением о выборе управляющей организации должны быть утверждены существенные условия договора управления многоквартирным домом. Собственникам не был

представлен проект договора управления многоквартирным домом с указанными в чч. 3-5 ст. 162 Жилищного кодекса существенными условиями:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;
- срок договора.

Ни одно из перечисленных существенных условий не обсуждалось и не голосовалось на «заочном голосовании 15-31 марта 2012 г.». Без данных существенных условий, одобренных общим собранием, договор управления многоквартирным домом не может быть заключен. В отсутствие договора управления многоквартирным домом, основные положения которого были одобрены собственниками на общем собрании, никакая организация не вправе приступить к обязанностям управляющей организации.

3) В нарушение ст. 45-48 Жилищного кодекса сбор подписей за решения «заочного голосования 15-31 марта 2012 года» проводился заранее (с декабря 2011 года) и без официального уведомления собственников.

4) Участие номинального «инициатора собрания» А. В. Петрушина в заочном голосовании было фиктивным. Настоящим инициатором и организатором сбора подписей были сотрудники ООО «Гарантстрой-Сервис+М», которые не являются собственниками помещений и не имеют права собирать и проводить общие собрания собственников дома;

5) Условия и порядок сбора подписей, установленные ООО «Гарантстрой-Сервис+М», делали собственников беззащитными против давления и манипуляций со стороны сотрудников этой организации. Сбор подписей проводился в помещении для сбора денежных средств (так называемом «домоуправлении») сотрудниками, ответственными за начисление и сбор платежей в пользу ООО «Гарантстрой-Сервис+М». Последние имели полную возможность манипулировать выбором собственника, в частности, обещанием незаконных льгот в обмен на подпись.

6) Из представленного ООО «Гарантстрой-Сервис+М» «списка собственников, участвующих в голосовании», невозможно установить настоящие результаты голосования, поскольку:

- в списке не указан выбор перечисленных собственников («за» или «против» предложений, вынесенных на голосование);
- не указаны сведения о документе, подтверждающем право собственности;
- из списка невозможно установить, когда были подписаны и собраны решения собственников: в объявленный период заочного голосования с 15 по 31 марта 2012 г. или в ходе тайного сбора подписей в предшествующие месяцы;
- в список включены лица, не являющиеся собственниками помещений (квартиры 13, 14, 15, 36, 60, 119, 161 и др.);
- в список включены собственники, не принимавшие участие в оспариваемом заочном голосовании (квартиры 119, 152, 333 и др.);
- собственникам, владеющим частью квартиры, систематически приписывалась общая площадь (квартиры 33, 36, 53, 56, 63, 107, 125, 195, 202, 205, 222 и др.);
- площадь перечисленных в списке квартир неоднократно завышалась (квартиры 28, 30, 79, 100, 199, 200, 201 и др.).

7) Собственники не были своевременно, в установленный законом десятидневный срок (ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса), извещены о результатах заочного голосования указанным в объявлении способом «объявление в подъезде дома». Другой указанный в объявлении способ извещения («в домоуправлении») противоречит закону, поскольку, как следует из объявления,

самозванное «домоуправление» находится где-то за пределами дома по другому адресу, а результаты собрания, согласно Жилищному кодексу (ч. 3, ст. 46), должны быть размещены в помещении дома, где расположены квартиры собственников.

Ранее решением Лыткаринского городского суда от 22 декабря 2008 г. по иску о признании недействительными результатов предыдущего незаконного сбора подписей в пользу ООО «Гарантстрой-Сервис+М» («протокола общего собрания» от 22 мая 2008 г.) следующие нарушения уже были признаны существенными:

- собственникам не представлены существенные условия договора управления многоквартирным домом;
- тайный сбор подписей без предварительного письменного уведомления всех собственников;
- отсутствие сведений о документах, подтверждающих право собственности;
- учет общей площади квартиры для собственников, владеющих частью площади;
- голосование за собственника иного не уполномоченного лица.

Решения «заочного голосования 15 – 31 марта 2012 года» существенно ухудшают положение собственников помещений в доме, нарушают их права и законные интересы, поскольку:








- наносит собственникам прямой материальный (денежный) ущерб в связи с тем, что самовольно устанавливаемые ООО «Гарантстрой-Сервис+М» платежи существенно превышают расценки на техническое обслуживание, установленные общим собранием членов ТСЖ от 25 июня 2009 года (26 руб. 72 коп. вместо установленных собранием членов ТСЖ 16 руб. 80 коп.), а также незаконно собирает плату за коммунальные ресурсы по городским нормативом вместо требуемой Жилищным кодексом (ч. 1 ст. 157) оплаты по показаниям приборов учета;
- предполагает ликвидацию ТСЖ «Святогор», организованного и действующего для защиты прав собственников помещений, представительства их законных интересов в судах, в отношениях с правоохранительными и административными органами.;
- передает управление домом в руки организации, неспособной выполнять свои обязательства перед третьими лицами (поставщиками, подрядчиками) и фактически недееспособной вследствие ареста её имущества;
- передает управление домом в руки организации, которая ранее неоднократно нарушала права и законные интересы, недобросовестно и безответственно относилась к общему имуществу дома. В частности, по вине ООО «Гарантстрой-Сервис+М», которое удерживает часть исполнительной и технической документации на дом и захватило доступ к чердакам, подвалам, коммуникациям и приборам, дом не оборудован системой противопожарной безопасности, что создает серьезную угрозу для жизни, здоровья и имущества всех проживающих в доме.













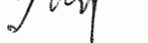
В связи с изложенным, на основании ст. 44-48, 161-162 Жилищного кодекса








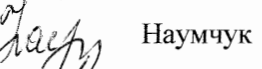


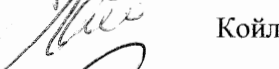


ПРОСИМ СУД

признать недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 4 от 15 – 31 марта 2012 года (протокол от 3 апреля 2012 года).

Подписи собственников:

 Бровцева С.А.
 Бровцев А.О.
 Манухина Т.В.
Садкин Н.Н. 
 Манухин М.Ю.
 Садкина А.Б.
Шипилов Б.А. 

 Шипилова Г.В.
 Келарев Д.Ю.
 Рейнольд Е.Н.
 Ситников В.А.
 Титков А.С.
 Болгов А.М.
 Моргунов С.И.
 Калинин К.В. *КК*
 Строков Н.И.
 Наумчук А.И.
 Беляев В.А.
 Михалкин С.В.
 Койло Ю.В.

 Беляев А.Л.
 Козьмин А.А.
 Пушкарева О.М.
 Ситникова С.А.
 Редькин А.В.
 Болгова Н.Ю.
 Коленников А.А.
 Сухорученко Ю.Э.
 Наумчук Н.Н.
 Беляева Н.Н.
 Арсентьева И.В.
 Койло А.Э.
 Жердев Д.Н.

Приложения в первый адрес (Лыткаринский городской суд):

1. Копия «Протокол общего собрания и счетной комиссии собственников жилых и нежилых помещений дома № 4 от 3 апреля 2012 г.»
2. Квитанция об уплате государственной пошлины.
3. ~~Копия Решения Лыткаринского городского суда от 22 декабря 2008 года.~~ *исследовано*

