

Красногорский городской суд Московской области
143403, Московская область, г. Красногорск, ул. Первомайская, д. 6

Истец: Зайцев Алексей Валерьевич
Зарегистрированная по адресу:
Московская область, город Красногорск, ул. Октябрьская, дом 3, кв. 30

✓ Ответчик: ТСЖ «Оранжевая 5»
143403, МО, г. Красногорск, ул. Оранжевая, д.5

Третье лицо: ИФНС России по г. Красногорску Московской области
143409, г. Красногорск, ул. Братьев Горожанкиных, д.2А

Государственная пошлина - 200 рублей

**Исковое заявление
о признании незаконным решения общего собрания о создании
товарищества собственников жилья и ликвидация созданного товарищества**

Я, Зайцев Алексей Валерьевич, являюсь собственником жилого помещения №61 в доме №5, расположенном по адресу Московская область, город Красногорск, ул. Оранжевая с 15 февраля 2012 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-АГ N 152809.

28.02.2013 года решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №3), расположенном по адресу: Московская область, город Красногорск, ул. Оранжевая, дом 5 создано товарищество собственников жилья ТСЖ «Оранжевая 5» и выбран Ялин Константин Георгиевич уполномоченным лицом, представляющим интересы ТСЖ.

Протокол N 3 от 28.02.2013 года общего собрания собственников был представлен в Инспекцию Федеральной налоговой службы по городу Красногорску, в связи с чем, 14 мая 2013 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица ТСЖ «Оранжевая 5» (ОГРН 1135024003476, свидетельство серия 50 № 013535622) и осуществлена постановка на налоговый учет (ИНН 5024136419, свидетельство серия 50 № 013535637).

Считаю, что данное решение является незаконным и подлежащим отмене по следующим основаниям:

1. Я постоянно проживаю по адресу: Московская область, город Красногорск, ул. Октябрьская, дом 3, кв. 30. На адрес: г. Красногорск, Оранжевая дом. 5 прихожу регулярно для того, чтобы проверить состояние. Коммунальные услуги оплачиваю в офисе ООО «ДЭЗ», который расположен по адресу: г. Красногорск, ул. Ленина, д. 45. О уже проведенном собрании собственников жилья о создании ТСЖ (Протокол №3 от 28.02.2013) и о выборе способа управления домом – управление ТСЖ «Оранжевая 5» (Протокол №5 от 24.12.2014 года), я узнал только 05 ноября 2015 года, когда в очередной раз пришел оплачивать коммунальные услуги в ООО «ДЭЗ».

При проведении собрания собственников помещений меня никто законным способом не уведомил, заказное письмо по адресу постоянного местожительства, а также по адресу нахождения собственности не присылал, на информационных стендах и в местах общего пользования сообщения о собрании также не было (ч.4,5 ст. 45 ЖК РФ и

ст. 181.4 ГК РФ). То есть я никаким законным способом не мог узнать о проведении собрания собственников помещений.

Таким образом, нарушена процедура (порядок) проведения общего собрания собственников помещений (ч.3 ст. 45 ЖК РФ)

2. Протокол №1 от 18.01.2013 года содержит конкретную повестку дня общего собрания, вопрос о создании ТСЖ в Протоколе № 1 - отсутствует. «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания» (ч. 2 ст.46 ЖК РФ).

Кроме данного факта, в вопросе №3 о создании ТСЖ (страница 2, протокол №1 от 18.01.2013 г.) было принято решение, что в связи с отсутствием кворума по вопросам повестки дня – провести заочное голосование. На основании ст.47 ЖК РФ установлено, что случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования. **В Протоколе №3 от 28.02.2013 заочного голосования поставлены уже иные вопросы, что нарушает действующее законодательство о проведении процедуры собрания собственниками помещений.**

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформлен не в соответствии со ст.136 ЖК РФ. В частности, «протокол на котором принято решение о создании ТСЖ и об утверждении его устава, обязаны подписать ВСЕМИ собственниками помещений, проголосовавших за такое решение» (ч.1.1. ст.136 ЖК РФ). **В Протоколе №3 от 28.02.2013 года заочного голосования и в Протоколе №4 от 15.03.2013 года (о принятии Устава ТСЖ «Оранжевая 5») подписи только членов инициативной группы, что НЕ свидетельствует о волеизъявлении всех собственников помещений.**

3. В Протоколе № 5 от 24.12.2014 года о выборе способа управления домом также отсутствуют подписи всех собственников помещений, что свидетельствует о нарушении процедуры проведения голосования, а также об отсутствии ВОЛИ собственников.

4. После выбора управляющей компанией ТСЖ «Оранжевая-5» (Протокол №5 от 24.12.2014 года), я понес убытки, так как фиктивно созданное ТСЖ не занимается прямыми вопросами по управлению. Фактически продолжает предоставлять коммунальные услуги дому управляющая компания ООО «ДЭЗ». ООО «ДЭЗ» исполняет свои обязанности по управлению в полном объеме. ТСЖ «Оранжевая – 5» также выставляет квитанции по оплате. Итоговая сумма за коммунальные услуги ООО «ДЭЗ» НИЖЕ, чем у фиктивно созданного ТСЖ «Оранжевая -5» у которых завышены существенно тарифы. Все это ведет к неразберихе и отсутствию контроля со стороны собственников жилья за объемами и качеством предоставляемых услуг.

Таким образом, при создании ТСЖ допущены существенные нарушения требований действующего законодательства и данные нарушения повлекли за собой причинение мне убытков.

В соответствии с ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого

имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу части 1 статьи 141 ЖК РФ ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 2 статьи 61 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) юридическое лицо может быть ликвидировано по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер.

Незаконность (недействительность) решения о создании ТСЖ является неустранимым нарушением, допущенным при создании ТСЖ.

Решением суда о ликвидации юридического лица на его учредителей (участников) либо орган, уполномоченный на ликвидацию юридического лица его учредительными документами, могут быть возложены обязанности по осуществлению ликвидации юридического лица (п. 3 ст. 61 ГК РФ). Поэтому Истец, являясь собственником помещения в многоквартирном доме, вправе требовать ликвидации товарищества, созданного с неустранимым нарушением требований закона, поскольку, указанное является правовым последствием признания недействительным решения о его создании.

В соответствии с требованиями ч.6 ст.46 ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников жилья в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Кроме того, в соответствии со статьей 12 ГК РФ и статьей 11 ЖК РФ, способом защиты гражданских и жилищных прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права.

Именно в случае незаконного создания ТСЖ восстановлением положения, существовавшего до нарушения права, будет являться ликвидация ТСЖ «Оранжевая 5».

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст.11,45,46,61,135,136,141 ЖК РФ, ст. ст. 12,61,112, 131, 132 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Признать причины пропуска срока исковой давности уважительными и восстановить срок.
2. Признать незаконным решение общего собрания собственников помещений Протокол №1 от 18.01.2013 года.
3. Признать незаконным решение общего собрания собственников помещений о создании товарищества собственников жилья «Оранжевая 5» от 28.02.2013, протокол №3.
4. Признать незаконным решение общего собрания собственников помещений о выборе способа управления домом – управление ТСЖ «Оранжевая 5» от 24.09.2014, протокол №5.
5. Ликвидировать юридическое лицо ТСЖ «Оранжевая 5» Обязанность по ликвидации возложить на Федеральную налоговую службы по городу Красногорску.

Приложение:

- 1) Копия искового заявления – (3 экз.);
- 2) Квитанция об уплате государственной пошлины;
- 3) Копия Устава ТСЖ «Оранжевая 5»;
- 4) Копия свидетельство серия 50 № 0135356370 присвоении ИНН;
- 5) Копия свидетельство серия 50 № 013535622 о постановки на учет (ОГРН);
- 6) Копия Протокола №1 общего собрания собственников от 18.01.2013;
- 7) Копия Протокола №3 общего собрания собственников от 28.02.2013;
- 8) Копия Протокола №4 общего собрания собственников от 15.03.2013;
- 9) Копия Протокола №5 общего собрания собственников от 24.12.2014;
- 10) Копия правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение;
- 11) Квитанции от ТСЖ «Оранжевая 5», от ООО «ДЭЗ»;
- 12) Копия доверенности представителя.

Представитель по доверенности



Алехина Елена Викторовна