

Центральный районный суд г.Новокузнецка
адрес: г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 32.

Истец: Панов Борис Павлович
адрес: г.Новокузнецк, пр. Октябрьский, 19-103.

Ответчик: Боброва Елена Ивановна
адрес: г.Новокузнецк, пр. Октябрьский, 19-73.

Третье лицо: Государственная жилищная инспекция
Кемеровской области
адрес: г.Новокузнецк, пр. Энтузиастов, 9.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительными

Панов Борис Павлович является собственником квартиры №103 в многоквартирном доме №19 по пр. Октябрьскому г.Новокузнецка, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права №42 АА 441610 от 15.07.2002г.

В июне 2013г. в данном многоквартирном доме прошло общее собрание собственников помещений, решения по которому оформлены Протоколом №2/06.13 внеочередного собрания собственников помещений от 26.06.2013г. Истец не принимал участие в данном общем собрании. Согласно указанному Протоколу собственниками помещений были вынесены следующие решения по вопросам повестки дня:

1. Избрать из числа собственников помещений членов счетной комиссии, наделить их правом подсчета голосов и результатов общего собрания с правом составления протокола общего собрания в соответствии с действующим законодательством РФ и его подписания:

- председатель счетной комиссии: Боброва Е.И., кв. №73
- секретарь счетной комиссии: Тминов С.В., кв. №97
- член счетной комиссии: Супрун Е.В., кв.77а.

2. Утвердить Совет дома в следующем составе: Зырянов В.П., кв.№68, Костромин Ю.Б., кв. №98, Нехорошев С.Р., кв. №63, Боброва Е.И., кв. №73, Вылегжанин Н.Н., кв. №34а, Шумская С.А., кв. №11.

3. Утвердить председателя Совета дома – Боброву Елену Ивановну кв.73. Выдать доверенность и определить полномочия в объеме полномочий, указанных в доверенности с 01.07.2013г.

4. Утвердить вознаграждение председателю Совета дома в размере 7910 рублей с учетом НДФЛ. Оплату производить из статьи содержание и ремонт.

5. Утвердить Положение о Совете МКД.

6. Подтвердить способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление собственниками помещений.

7. Утвердить управление домом – через Совет МКД.

8. Поручить Совету дома принимать решения об использовании общего имущества для повышения доходности дома (размещение рекламы, сдачи площадей в аренду и пр.).

9. Утвердить ревизионную комиссию в составе: Вехов М.Н. кв.90, Шорникова Г.Н. кв.61, Кузнецова Г.Н. кв. 72. Утвердить Положение о ревизионной комиссии.

10. Расторгнуть с 01.07.2013г. с ООО «УК «ЖКХ г.Новокузнецка» и третьими лицами все ранее существовавшие договоры на управление многоквартирным домом, на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, агентские и иные договоры, имеющие значение для управления (обслуживания) общим имуществом собственников многоквартирного дома. Отозвать все выданные ранее доверенности.

11. ООО «УК «ЖКХ г.Новокузнецка» передать до 10.07.2013г. всю техническую документацию и иную документацию, касающуюся обслуживания, содержания и ремонта МКД, все ключи – председателю Совета многоквартирного дома Бобровой Е.И. кв. 73.

12. Заключить с 01.07.2013г. агентский договор на открытие счета в банке и аккумуляцию денежных средств собственников на жилищные услуги с ООО «Фрегат» и утвердить все его основные условия.

13. ООО «УК «ЖКХ г.Новокузнецка» до 10.07.2013г. предоставить отчет о состоянии лицевого счета дома с подтверждающей расходы документацией. Перечислить остаток всех денежных средств с лицевого счета СКД в ООО «УК ЖКХ г.Новокузнецка» на лицевой счет МКД в ООО «Фрегат».

14. Утвердить оплату за жилищные услуги с 01.07.2013г. в размере – содержание и ремонт 14,15 руб./кв.м., вывоз и утилизация ТБО – 1 руб./кв.м. При увеличении тарифов на вывоз и утилизацию ТБО организациями, осуществляющими данные виды деятельности, тарифы для собственников увеличиваются соответственно.

15. Утвердить порядок оформления решения настоящего внеочередного общего собрания – путем составления протокола, и утвердить подведение итогов голосования по вопросам, поставленным на повестку дня – путем арифметического подсчета голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании, при этом количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, определяется в соответствии со ст. 37 и 48 Жилищного кодекса РФ и определить место хранения протокола – у председателя Совета МКД по месту его проживания.

Полагаю, что ряд принятых собственниками помещений решений являются недействительными, т.к. не соответствуют действующему законодательству, которое устанавливает права и обязанности собственников помещений в многоквартирных домах.

Во-первых, по вопросу №4 повестки дня общего собрания было вынесено решение «Об установлении вознаграждения председателю Совета дома в размере 7910 рублей с учетом НДФЛ. Оплату производить из статьи содержание и ремонт».

Данное решение собственников помещений не соответствует действующему законодательству, т.к.:

в соответствии с п. 1 статьи 39 ЖК РФ «Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме»; пункт 3 статьи 39 ЖК РФ устанавливает, что «правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации». Такими правилами являются Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

Кроме того, статья 44 Жилищного кодекса устанавливает перечень вопросов, решение которых находится в компетенции общего собрания собственников помещений. П.5 статьи 44 Жилищного кодекса устанавливает, что компетенция общего собрания собственников помещений ограничивается вопросами, указанными в Жилищном кодексе РФ.

Таким образом, действующее законодательство устанавливает:

- перечень работ и услуг, подлежащих выполнению для содержания общего имущества многоквартирного дома, и обязанность собственника помещения нести расходы для выполнения данных работ и услуг;
- перечень вопросов, решение которых находится в компетенции общего собрания.

Вопрос об установлении вознаграждения председателю Совета дома не находится в компетенции общего собрания и несение таких расходов не входит в обязанность собственников помещений. Считаю что данное решение принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ и нарушат права и законные интересы Истца, т.к. возлагает на него обязанности, не предусмотренные действующим законодательством.

Во-вторых, по вопросу №7 повестки дня общего собрания было вынесено решение «Утвердить управление домом – через Совет МКД».

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений. Передача функций управления многоквартирным домом иному лицу или группе лиц не предусмотрена действующим жилищным законодательством.

Считаю, что решение общего собрания о передаче полномочий управления многоквартирным домом Совету МКД принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ и нарушает права и законные интересы Истца, т.к. лишает его права, как собственника, участвовать в управлении многоквартирным домом.

В-третьих, по вопросу №8 повестки дня общего собрания было вынесено решение «Поручить Совету дома принимать решения об использовании общего имущества для повышения доходности дома (размещение рекламы, сдачи площадей в аренду и пр.)».

В соответствии с п.3 ст.44 Жилищного кодекса РФ «принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», находится в компетенции общего собрания собственников помещений. Передача данных полномочий иному лицу или группе лиц не предусмотрена действующим законодательством.

Считаю, что решение общего собрания о передаче полномочий Совету МКД по принятию решений об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ и нарушает права и законные интересы Истца, т.к. лишает его права, как собственника, участвовать в управлении многоквартирным домом.

В-четвертых, по вопросу №12 повестки дня общего собрания было вынесено решение «о заключении с 01.07.2013г. агентского договора на открытие счета в банке и аккумуляцию денежных средств собственников на жилищные услуги с ООО «Фрегат» и утверждении всех его основных условий».

В соответствии со статьями 162 и 164 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме заключают договор управления многоквартирным домом (при способе управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией) или договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (при способе управления многоквартирным домом - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме).

В соответствии с подпунктом 1.1. пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ в компетенцию общего собрания собственников помещений входит вопрос «о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете».

Считаю, что принятие решение общего собрания собственников помещений об открытии счета в банке и аккумуляцию денежных средств на жилищные услуги на счете ООО «Фрегат» в банке не входит в компетенцию общего собрания собственников помещений и не соответствует действующему законодательству.

В-пятых, по вопросу №10 повестки дня общего собрания было вынесено решение «расторгнуть с 01.07.2013г. с ООО «УК «ЖКХ г.Новокузнецка» и третьими лицами все ранее существовавшие договоры на управление многоквартирным домом, на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, агентские и иные договоры, имеющие значение для управления (обслуживания) общим имуществом собственников многоквартирного дома. Отозвать все выданные ранее доверенности».

В соответствии с пунктом 16 постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Расторжение договора на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с ООО «УК «ЖКХ г.Новокузнецка» и незаключение договора с другой управляющей организацией в соответствии со

статьей 164 Жилищного кодекса РФ нарушает права и законные интересы Истца, так как в данной ситуации Истец, как собственник общего имущества многоквартирного дома не имеет возможность обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в порядке, установленном жилищным законодательством.

В-шестых, по вопросу №14 повестки дня общего собрания было вынесено решение «утвердить оплату за жилищные услуги с 01.07.2013г. в размере – содержание и ремонт 14,15 руб./кв.м., вывоз и утилизация ТБО – 1 руб./кв.м. При увеличении тарифов на вывоз и утилизацию ТБО организациями, осуществляющими данные виды деятельности, тарифы для собственников увеличиваются соответственно».

В соответствии с пунктом 17 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования». Параграф III Постановления Правительства РФ от 15.05.2013г. №416 устанавливает порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предусматривает, что перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятие общим собранием решения о размере финансирования работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества – 15,15 руб./кв.м. без определения видов работ и услуг, условий их оказания и выполнения нарушает права Истца в части надлежащего содержания общего имущества в порядке, установленном жилищным законодательством.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст. 12 ГК РФ, ст. 46 Жилищного кодекса РФ, ст. 168 ГК РФ

ПРОШУ:

1. Признать недействительными решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк, проспект Октябрьский, дом 19, оформленные Протоколом №2/06.13 внеочередного собрания собственников помещений от 26.06.2013г. по вопросам повестки дня общего собрания №№4, 7, 8, 10, 12, 14.

Приложение:

1. Копии настоящего искового заявления для ответчика и третьего лица – 2 экземпляра.
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права №42 АА 441610 от 15.07.2002г.
3. Копия Протокола №2/06.13 внеочередного собрания собственников помещений от 26.06.2013г. – 3 экземпляра.

02.09.2013г.

Истец
Панов Борис Павлович

