Исковое заявление о признании недействительным решения общего собрания собственников о выборе управляющей компании

В Кировский районный суд г. Омска

Истцы: М. П., г. Омск, ул. ..., ..., кв. ...;
Н. Ф., г. Омск, ул. ..., ... , кв. ...;
М. В., г. Омск, ул. ..., ..., кв. ...;

Ответчик: ООО «Управляющая компания «Уютный дом»,
г. Омск, ул. ..., д. ...

Исковое заявление
о признании недействительным решения общего собрания
собственников помещений жилого дома

Мы являемся собственниками жилых помещений по адресу: г. Омск, ул. ..., д. ...

В октябре 2010 года из искового заявления ООО «Управляющая компания «Уютный дом» о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, мы узнали об имеющимся у ответчика протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул. ..., ... в г. Омске от 18 декабря 2008г., проведенного в форме заочного голосования, на основании которого в качестве управляющей компании многоквартирного жилого дома выбрано ООО «Управляющая компания «КонтоЖилСервис» (с 30.06.2009г. переименовано в ООО «Управляющая компания «Уютный дом»).

Считаем данный протокол незаконным по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 4 [статьи 45 ЖК РФ](http://logos-pravo.ru/page.php?id=1962), собственник, по инициативе которого созывается [общее собрание собственников](http://logos-pravo.ru/article.php?id=198&root=29) помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок [сообщение о проведении](http://logos-pravo.ru/page.php?id=1810) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Никакого общего собрания собственников помещений в декабре 2008 года не проводилось. Сообщений о проведении общего собрания мы, как и другие собственники помещений данного дома не получали. Соответственно сведения о проведении общего собрания, повестка дня общего собрания, форма проведения голосования, дата и место проведения собрания не были доведены до сведения собственников квартир, бюллетени для голосования нам также не вручались.

Согласно ч. 3 [статьи 46 ЖК РФ](http://logos-pravo.ru/page.php?id=1963), решение, принятое на собрании, а также итоги голосования, доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

В нарушение данной нормы, принятое решение и итоги голосования не были доведены до сведения собственников помещений.

Кроме того, из списка собственников помещений, приложенного к [протоколу общего собрания](http://logos-pravo.ru/article.php?id=199&root=23) от 18.12.2008г. видно, что гр. К., которая согласно спорного протокола являлась инициатором собрания, вообще не значится в числе собственника помещения многоквартирного жилого дома № ... по ул. .... в г. Омске. Член инициативной группы В. также в списке собственников помещений не значится.
В самом протоколе отсутствует решение о способе доведения до сведения собственников помещений о принятом решении и итогах голосования.

В соответствии с ч. 3 [ст. 48 ЖК РФ](http://logos-pravo.ru/page.php?id=1965), количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Согласно спорного протокола, количество голосов собственников, принявших участие в голосовании — 7438,1 из 12663,3.

«За» выбор управляющей организации ООО «УК «КонтоЖилСервис» проголосовали 7197,3.

Однако кто из собственников принимал участие в голосовании и как был произведен подсчет голосов из протокола не ясно. Приложением к протоколу является список собственников помещений данного жилого дома, бюллетени для голосования отсутствуют.

Согласно п. 6 ст. 46 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия 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.

Имеющийся [протокол общего собрания собственников](http://logos-pravo.ru/page.php?id=1794) помещений от 18.12.2008г. существенно нарушены наши права и законные интересы.

Согласно ч. 1 [ст. 161 ЖК РФ](http://logos-pravo.ru/page.php?id=2084), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно ч. 3 статьи 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.
Допущенные нарушения при проведении общего собрания в форме заочного голосования лишили нас возможности принимать участие в выборе способа управления жилым домом, управляющей компании, обеспечивающей надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, надлежащее предоставление коммунальных услуг.
На основании спорного протокола ответчик незаконно требует оплаты содержания жилья и коммунальных услуг, что также нарушает наши права собственников жилых помещений.
Кроме того, протокол общего собрания от 18.12.2008г. в повестке дня имеет только один вопрос — выбор управляющей компании. В протоколе отсутствуют согласованные собственниками условия, на которых должен быть заключен договор управления многоквартирным жилым домом.

Согласно [ст. 162 ЖК РФ](http://logos-pravo.ru/page.php?id=2086), при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Обязательным условием договора управления является также перечень услуг, и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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.

Договоры управления многоквартирным жилым домом с ООО «УК «Уютный дом» не заключались, обязательные условия договора управления в протоколе общего собрания отсутствуют.

На основании спорного протокола общего собрания, в отсутствие договора управления жилым домом, действия ООО «УК «Уютный дом» по взиманию платы за коммунальные услуги и содержание жилья считаем незаконными.

На основании изложенного, просим суд:

1. Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. .... дом .... проведенного в форме заочного голосования от 18.12.2008г.;
2. Признать незаконными действия ответчика по начислению оплаты за содержание жилья и коммунальные услуги.

Приложение:

1. Копии искового заявления;
2. Копии свидетельств о праве собственности;
3. Копии протокола общего собрания от 18.12.2008г.;
4. Копии списка собственников помещений;
5. Копии доверенностей представителя;
6. Квитанции об оплате госпошлины.

Представитель истцов по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_