

## **Щербинский районный суд г. Москвы**

**Истец:** Общество с ограниченной ответственностью «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС»  
ИНН 7718980736  
108802, город Москва, поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 28, стр. 5, помещ. 1А/П  
Тел. 8 (495) 743 – 61 - 00

**Ответчик:** Юницкая Людмила Леонидовна,  
18.05.1957 г.р., место рождения город Петриков Гомельской области,  
Паспорт 08 02 565305, выдан ОВД Центрального округа гор. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края 29 мая 2002г. Код подразделения 272-008  
зарегистрирована Москва, п. Сосенское, ул. Николо-Хованская, дом 14, кв. 52

*Пошлина 6000 рублей*

### **Исковое заявление**

12 января 2023 года в управляющую организацию ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» было передано заявление с приложением документов о проведении в период с 04 декабря 2022г по 30 декабря 2022г в многоквартирном доме по адресу Москва, поселение Сосенское, улица Николо-Хованская, дом № 14 очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, результаты которого оформлены протоколом № 2 от 30 декабря 2022 года. Инициатором этого собрания выступила Юницкая Людмила Леонидовна, она же была избрана Председателем данного собрания.

В результате проведения общего собрания были приняты решения по 25 (фактически 35) пунктам, часть из которых, касающаяся в том числе определения условий работы управляющей организации, принята с нарушением действующего законодательства, непосредственно нарушает права управляющей организации как субъекта предпринимательской деятельности, возлагают на управляющую организацию дополнительные, не установленные договором управления или законодательством обязанности, а также наносит ущерб имущественным интересам управляющей организации ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС». Исходя из этого ООО «УК РЕСПЕКТ СЕРВИС» является лицом, имеющим законный интерес в оспаривании решения данного общего собрания.

По смыслу пункта 1 статьи 2, пункта 6 статьи 50 и пункта 2 статьи 181.1 ГК РФ под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового сообщества, т.е. определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В гл. 6 ЖК РФ установлены специальные правила о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятия ими решений, а также основания и сроки оспаривания таких решений. Нормы гл. 9.1 ГК РФ к решениям названных собраний применяются в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их положения, например, о сведениях, указываемых в протоколе (пп. 3 - 5 ст. 181.2 ГК РФ), о заблаговременном уведомлении участников гражданско-правового сообщества о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания (п. 6 ст. 181.4 ГК РФ), об основаниях признания решения собрания оспоримым или ничтожным (пп. 1, 2, 7 ст. 181.4, ст. 181.5 ГК РФ).

В силу п. 5 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть оспорено в суде в течение 6 месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение 2 лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

В силу пункта 1 статьи 181.1 ГК РФ правила, предусмотренные главой 9.1 "Решения собраний", применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное.

В силу ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ, решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе, в случае, если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания, если у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия, если допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении, если допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

В силу 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 ч. 2 ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Таким образом, принимаемое решение в силу требований, предъявляемых обычно к нормативным актам, должно быть реально исполнимо и содержать конкретные указания, четкие формулировки относительно конкретных действий, которые необходимо совершать участникам гражданско-правового сообщества или лицу, прямо указанному в качестве исполнителя. Содержащиеся в решении формулировки должны исключать возможность двоякого и альтернативного толкования содержащихся в нем требований, а изложение должно быть ясным, последовательным, доступным для понимания всеми без исключения лицами.

В нарушение этого формулировки принятых и отраженных в оспариваемом Протоколе № 2 решений не позволяют определить, какое именно действие должно быть совершено, содержит в себе множество оценочных категорий и отсылок, которые не позволяют установить действительное волеизъявление собственников.

При принятии решений по ряду пунктов Общее собрание собственников вышло за пределы своей компетенции, присвоило себе полномочия иных государственных органов, нарушило установленный законодательством порядок при возложении на управляющую организацию обязанностей. Принятые решения не конкретны, содержат не ясно определенное волеизъявление, а многочисленные оценочные суждения, препятствуют не только исполнению указанных решений, но и их пониманию.

Подробные указания на нарушения следующие.

**1. О незаконности принятия решений по пунктам 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 9.1, 9.2, 12, 12.1, 12.2, 13, 13.1, 13.2, 13.3 Протокола № 2 Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30 декабря 2022г.**

Формулировки, которые указаны в Протоколе по пунктам 8, 9, 12 и 13 как принятые решения, на голосование не выносились, и голосования по этим формулировкам собственниками не осуществлялось, соответственно внесение этой формулировки в протокол в качестве принятого решения не обосновано. Это подтверждается прикладываемым решением собственника, в котором

видно, что эти вопросы присутствуют как общие заголовки, без возможности проголосовать по этим формулировкам. При подсчете итогов голосования по этим пунктам повестки дня (на что прямо указано в Протоколе) было применено «среднеарифметическое значение по пунктам», что не предусмотрено никаким нормативным актом, **выявить количество голосов «ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» по этим решениям невозможно**, так как в бланке решения собственника таких граф нет.

Вместо этого, в бланке решения в качестве вопросов повестки дня, по которым производится голосование, указаны пункты 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 13.3, которые в повестке дня в размещенном уведомлении от 24 ноября 2022г отсутствуют.

**Изменение вопросов повестки дня прямо запрещено п.2 ст.46 ЖК РФ, в силу чего решение собрания по этим пунктам ничтожно на основании п 1) ст. 181.5 ГК РФ.**

Помимо этого, вопросы, обсуждаемые в этих пунктах, помимо формального нарушения содержат в себе и нарушения, связанные с необоснованным отнесением этих вопросов к компетенции общего собрания конкретного дома, что влечет **их ничтожность на основании п. 3) ст. 181.5 ГК РФ.**

### **Пункты 8, 8.1, 8.2, 8.3, 13, 13.1, 13.2, 13.3**

Собственники каждого дома могут принимать решения о включении того или иного имущества в состав общего имущества этого дома только тогда, когда это имущество создано за счет их целевых взносов (оплаты по договору) и в соответствии с проектной документацией, что подтверждается финансовыми и техническими документами. Для отнесения имущества к общему должны быть объективные предпосылки, основанные на проекте дома или нахождении его в едином технологическом комплексе, неразрывно связанном с общим имуществом дома. Обязательным условием является переход или возникновение права собственности на это имущество у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с гражданским или жилищным законодательством. В решении ОСС по перечисленным пунктам указано на включение неопределенных шлагбаумов (с двумя жилами питания по 4 мм. кв., длина 200 метров) и прочего вспомогательного оборудования, принадлежащего застройщику ООО «ИСТОЧНИК (или иному лицу, на балансе которого находятся шлагбаумы) в состав общего имущества МКД 1 с внесением его в Договор управления (Перечень имущества). При этом устанавливается плата за обслуживание, но оговаривается «с учетом оплаты обслуживания, ремонта и ТО оборудования шлагбаумов собственниками остальных 10 домов». Каких именно домов, как именно должен осуществляться этот учет, следует ли рассматривать эту оговорку как условие выставления счетов не понятно. В другой группе пунктов речь идет о согласии с решениями ОСС других домов о включении в общее имущество этих домов запирающих устройств (электромагнитных замков), кабеля и калиток, расположенных вблизи этих домов и прочего вспомогательного оборудования, внесения этого имущества в приложения к Договору управления (другого дома), при этом плата определяется для собственников всех 11 домов, что явно выходит за пределы компетенции данного дома. Исходя из этого ОСС принимает решение об определении юридической судьбы не принадлежащего собственникам помещений в этом МКД имущества, установлении платы за обслуживание этого имущества, поручает управляющей организации собирать платежи за обслуживание имущества с собственников помещений в других домах, тем самым подменяя собой органы местного самоуправления, судебные и административные органы и явно выходя за пределы компетенции ОСС. Даже собственники помещений в МКД, которые решили включить чужое имущество в состав своего общего имущества только по принципу территориальной близости, уже вышли за пределы своей компетенции, не имея никаких оснований для этого, а уж у собственников помещений в другом доме, тем более не было оснований решать вопрос о согласии с этим, о расходах на содержание чужого имущества и о поручении управляющей организации осуществлять сбор платежей за содержание такого имущества.

### **Пункты 9, 9.1, 9.2**

В этих пунктах речь идет об установке и определении порядка оплаты установки ограждающих устройств (шлагбаумов) конкретной модели, которая должна быть осуществлена в случае добровольного отказа третьего лица (не определено какого именно отказа), при этом установлен

единоразовый платеж для жителей всех 11 домов ЖК, который должна собрать на эти цели управляющая организация. Кому адресовано обязательство установить ограждающие устройства не ясно.

Решение общего собрания собственников помещений данного дома не является основанием для возникновения обязанности выплаты платежей у собственников помещений других домов, соответственно у управляющей организации нет оснований включать платежи в единые платежные документы собственников помещений в другом доме и требовать их оплаты.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме принимают решения, изменяющие условия договора управления (а изменение состава общего имущества как минимум влекут изменения объема выполняемых работ, и как производное – изменение стоимости этих работ), поэтому нарушают права управляющей организации. Данным протоколом на управляющую организацию возлагаются дополнительные обязанности, с ней не согласованные, принятые ненадлежащим субъектом правоотношений. В данном случае предварительного согласования как с точки зрения формулировки дополнительных обязательств, так и размера платы с управляющей организацией не производилось.

#### **Пункты 12,12.1, 12.2.**

В данных решениях речь идет об образовании некоего выборного органа с неясным способом формирования его членов, без определения процедуры выдвижения кандидатов, без определения полномочий. Органы управления в многоквартирном доме, формы участия собственников при принятии решения об установлении платы за услуги прямо определены в Жилищном кодексе РФ, Тендерные комиссии в этом документе отсутствуют. Создание некоммерческих объединений может производиться в соответствии с гражданским законодательством, однако решение таких образований будут обязательными для управляющей организации только в случае утверждения их общим собранием собственников помещений в каждом доме. При этом решения должны быть конкретны, понятны и исполнимы, а также не противоречить действующему законодательству. Управляющая организация вправе самостоятельно определять условия договоров со своими контрагентами, в том числе определять свое участие в трехсторонних договорах. В данном конкретном случае участие управляющей организации в договоре об оказании услуги охраны конкретному собственнику лишено какого-либо смысла. По аналогии с заключением прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, исполнитель коммунальной услуги самостоятельно осуществляет сбор платежей за эту услугу и участие управляющей организации в таком трехстороннем договоре не имеет смысла. Возложение решением общего собрания собственников на управляющую организацию дополнительных, не предусмотренных договором управления не согласованных с ней обязанностей, к тому же не обеспеченных соответствующим финансированием, не основано на законе.

#### **2.0 незаконности принятия решений по пункту 14 Протокола № 2 Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30 декабря 2022г.**

Формулировка принятого решения не позволяет точно определить о каком именно помещении идет речь. Помещения, находящиеся на входе 1 этажа единственного подъезда, это тамбур, который является путями эвакуации и поэтому размещение там каких-либо предметов, тем более тех, которые перечислены (коляски, велосипеды, санки собственников жилья данного подъезда) будут препятствовать эвакуации людей в случае экстренной ситуации, и поэтому по определению не соответствуют требованиям МЧС РФ. В силу этого управляющая организация не имеет возможности исполнять данное решение в силу его неопределенности, неисполнимости и противоречия пункту 27 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 сентября 2020г № 1479.

#### **3.0 незаконности принятия решений по пункту 18 и 23 Протокола № 2 Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30 декабря 2022г.**

В пункте 18 указывается на утверждение трехстороннего договора, в котором управляющая организация указана в качестве **Плательщика**, однако **круг её обязанностей значительно шире и Заказчика, и Исполнителя по договору**. Например, именно она должна предоставить Исполнителю помещение для размещения сотрудников, отремонтировать это помещение и обеспечивать его коммунальными ресурсами, проводить аттестацию рабочих мест для сотрудников другой

организации, оплачивать работу Исполнителя (с непонятным условием «не допуская задолженности»), обрабатывать персональные данные и вести работу по выдаче пропусков. Устанавливаемая пунктом 23 плата для собственников помещений в размере 5 руб. 61 копейка за 1 кв.м. площади (с учетом условий утвержденного договора) предполагает, что вознаграждение управляющей организации по всему ЖК составит 50 003 рубля 17 копеек в месяц (89 132,20 кв.м. x 5, 61 руб. x 10%), чего не хватит на оплату труда даже одного сотрудника. Никакого экономического интереса участия в таком договоре у управляющей организации нет. Ни сама форма договора, ни условия об обязательствах сторон, ни величина вознаграждения (стоимость услуг) с управляющей организацией не согласовывалась.

При принятии такого решения, кроме перечисленных норм Жилищного кодекса РФ, нарушена процедура подготовки предложений по изменению стоимости содержания помещений, установленная пунктами 29 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г № 491. Одностороннее определение новой стоимости обслуживания без учета позиции исполнителя по договору и без экономического обоснования этого изменения противоречит основам гражданского законодательства, нарушает кроме перечисленных норм жилищного законодательства, ст. 309 ГК РФ и противоречит основам гражданского и жилищного законодательства о равноправии сторон договора.

О своем намерении обжаловать данный Протокол управляющая организация уведомила собственников помещений в данном доме путем размещения соответствующего уведомления на сайте управляющей организации 11 мая 2023г, скрин страницы сайта и текст уведомления прилагается. Помимо этого, было размещено повторное уведомление с ссылкой к тексту искового заявления, скрин с сайта прилагается.

В связи с изложенным,

**прошу суд**

1. Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений, оформленных Протоколом № 2 очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, по адресу 108802, г. Москва, п. Сосенское, ул. Николо-Хованская, д. 14 от 30 декабря 2022г по пунктам 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 9.1, 9.2, 12, 12.1, 12.2, 13, 13.1, 13.2, 13.3, 14, 18 и 23.
2. Взыскать с Юницкой Людмилы Леонидовны государственную пошлину в размере 6 000 (Шести тысяч) рублей.

Приложение:

1. Выписка из ЕГРЮЛ
2. Выписка из реестра лицензий
3. Копия Протокола № 2 от 30 декабря 2022г
4. Уведомление о проведении собрания от 24 ноября 2022г
5. Копия Решения собственника на собрании (выборочно из переданных в УО)
6. Копия утвержденного собранием трехстороннего договора
7. Копия документа об оплате госпошлины
8. Копия документа о направлении искового заявления ответчику
9. Копия уведомления о намерении обжаловать в судебном порядке Протокол № 6 б/н от 11.05.2023г с подтверждением его размещения на сайте управляющей организации.
10. Уведомление об обращении в суд со ссылкой на текст искового заявления с сайта управляющей организации.

Генеральный директор



**А.Н. Третьяков**