

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ



КАК ОСПОРИТЬ РЕШЕНИЕ «ЛИПОВОГО» СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

**Виды поборов, которые может навязать
ЖЭК через «липовое» собрание**

**Как распознать подделку
и куда пожаловаться**

Образцы важных заявлений

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

КАК ОСПОРИТЬ РЕШЕНИЕ «ЛИПОВОГО» СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Виды поборов, которые может навязать
ЖЭК через «липовое» собрание

Как распознать подделку
и куда пожаловаться

Образцы важных заявлений



Внезапно вырос размер платы за содержание жилья. В квитанции появились начисления за дополнительную жилищную услугу.

На вопрос собственников в управляющей организации отвечают: так вы же сами на собрании проголосовали. Даже протокол имеется. Но при опросе соседей выясняется, что про собрание никто не знал, не участвовал, не голосовал.

Как быть?

По закону все решения собственников, в том числе о дополнительных сборах, об утверждении тарифа на содержание жилья, принимаются только общим собранием жильцов. И должны быть зафиксированы в протоколе собрания.

Считалось, что именно этой нормой жильцы будут защищены от произвола чиновников и дельцов от «коммуналки».

На деле оказалось иначе. Собрать весь дом для обсуждения наболевших вопросов трудно. Этим и воспользовались управляющие организации. Так в практику УК, ЖСК и даже ТСЖ вошла подделка решений общих собраний. Иными словами, фальсификация главного «домового» документа – протокола.

По таким протоколам УК списывали деньги с лицевого счетана

песочницы за миллион рублей или капремонты, которых на самом деле не было. Сдавалось в аренду (задорого, но безвозмездно для жителей) общедомовое имущество, а тариф на содержание жилья рос как на дрожжах.

Еще в 2015 году фракция депутатов партии «Справедливая Россия» в Госдуме добилась признания решения и протокола общего собрания собственников официальными документами. Согласно принятой поправке к ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, «решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия...». Поправили в связи с новой нормой и Уголовный кодекс. Теперь в случае подделки протокола общего собрания к махинаторам применима ст. 327 Уголовного кодекса РФ. А там все четко: подделка официального документа наказывается лишением свободы на срок до двух лет.



Закон поправили в пользу собственников, но на практике управляющие компании продолжают манипулировать голосами жителей. С 2015 года ни одна УК, подделывающая решения собраний или фальсифицирующая протоколы, не пострадала!

Где-то создают видимость проведенного собрания, переводят его из очной формы голосования в заочную, а там уже «дорисовывают» необходимое количество подписей под решением. Где-то и собрания не назначают: сочиняют документ, а потом в платежках появляются сборы за несуществующие услуги или внезапно вырастает плата за содержание и текущий ремонт дома.

Детективная история произошла четыре года тому назад в Воронеже, в доме на Маршала Жукова, 6.

Там управляющая компания «Городок» в два раза подняла плату за домофон, телекоммуникационное и антенное оборудование. Недовольным жителям сообщили, что такое решение было принято большинством собственников на собрании. И даже показали протокол.

Может, тем бы дело и закончилось, вот только активные жильцы среди подписавших документ собственников обнаружили подпись пенсионерки, скончавшейся за год до пресловутого собрания. Еще одна собственница, которая по протоколу значилась секретарем собрания, впервые услышала о мероприятии после разразившегося скандала.

Разобраться в запутанной истории помог Центр защиты прав граждан.

Дело дошло до суда. Суд признал решение «липового» собрания недействительным и отменил повышенную плату за домофон и провайдеру.

Поскольку в Центры защиты прав граждан продолжают поступать жалобы от жителей на сфальсифицированные решения общих собраний и самоуправство управляющих организаций, Центры подготовили специальную инструкцию на этот счет.

Давайте разберемся, какие строчки в платежной коммунальной квитанции надо регулярно отслеживать. Где могут накрутить и на чем «нагреть». Какие потребовать документы, чтобы подтвердить законность/незаконность проведенного собрания. Как оспорить решение и наказать виновных в подделке протокола.

ВИДЫ ПОБОРОВ, КОТОРЫЕ ЖЭКИ ПРОВОДЯТ ЧЕРЕЗ ФАЛЬСИФИЦИРОВАННЫЙ ПРОТОКОЛ

ВЫРОСЛА ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛЬЯ

Жители калининградской пятиэтажки на проспекте Мира, 122 долго не могли разобраться, почему плата за содержание жилья постоянно увеличивается. Управляющая компания «ЖЭУ №12 Ц» утверждала, что все по правилам: растет инфляция – растет стоимость жилищной услуги. Да и Договором управления предусмотрено повышение ставки в связи с ежегодной индексацией тарифов на уровень инфляции.

В итоге сначала плату подняли на 15,6%, потом накинули сверху еще 11,71%. Усомнившись в законности действий ЖЭКа, собственники обратились за помощью в Центр защиты прав граждан.

И правильно сделали! После вмешательства специалистов Центра управляющая компания сделала перерасчет и вернула жителям 170 тысяч незаконно собранных рублей.



Запомните: одностороннее увеличение тарифа на содержание и ремонт жилья – незаконно. Новая ставка принимается исключительно с согласия общего собрания собственников на основе предоставленных экономически обоснованных предложений управляющей компании.

Что касается «курса инфляции».

Ежегодно по распоряжению Правительства РФ индексируется на курс инфляции только плата за коммунальные услуги: горячее и

холодное водоснабжение, отопление, электроэнергию, газоснабжение. К жилищным тарифам это не имеет никакого отношения. Повысить на курс инфляции размер ставки на содержание жилья, сославшись на ежегодное плановое повышение коммунальных тарифов, незаконно.

Что касается Договора управления МКД, в который управляющие компании очень часто включают возможность одностороннего изменения ставки на жилищные услуги.

Даже если Договор управления домом предусматривает такую возможность и такая возможность прямо прописана в Договоре, поднять ее УК не имеет права до тех пор, пока новая плата за содержание жилья не получила одобрение общего собрания собственников.

Это неоднократно подчеркивал Верховный суд РФ. К тому же это ущемляет права потребителей (ч. 1 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей») и противоречит требованиям ст. 310 Гражданского кодекса РФ.

Благодаря поддержке Центра защиты прав граждан собственники добились от ЖЭКа не только снижения тарифа, но и полного перерасчета за годы поборов. Жителям вернули 170 тысяч рублей.

В ПЛАТЕЖКЕ ПОЯВИЛИСЬ НАЧИСЛЕНИЯ ЗА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Даже если дом хочет скинуться на установку камер видеонаблюдения, шлагбаум, оборудование детской площадки, строительство забора или парковочных мест, решение должно проводиться через общее собрание собственников. На общем собрании обсуждаются необходимость, стоимость работ, размер и периодичность внесения платежей, способ оплаты и отчет за собранные средства.

Что уже говорить о неких «целевых сборах», которые выдумывает ЖЭК.

Очень часто в Центры защиты прав граждан обращаются собственники, в квитанциях у которых значится некий целевой сбор. К примеру, «плата за технический сервис лифта», «обслуживание домофона», «диагностика газового оборудования» – тут надо держать ухо востро.

Если платеж в квитанцию вписали, а такого решения жители не принимали – вас пытаются обобрать.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

Жители иркутской пятиэтажки на проспекте Маршала Жукова, 124 который год переплачивали ЖСК-49 за несуществующие услуги. Фантазия у руководства кооператива, обслуживающего «многоквартирник», была богатая.

Сначала с собственников собирали на «формирование резервного фонда», затем появились «перерасход по текущему ремонту», «подготовка к капремонту», «аварийный ремонт электросетей».

За четыре года ЖСК-49 незаконно собрал с собственников 580 тысяч рублей!

Между тем любые дополнительные сборы законны только с разрешения общего собрания собственников жилья.

Центру защиты прав граждан пришлось подключить к расследованию Службу госжилнадзора Иркутской области и районную прокуратуру. В адрес председателя кооператива прокуратура вынесла предостережение. А по предписанию жилищной инспекции жителям был сделан перерасчет.

ПРИХОДЯТ ПЛАТЕЖКИ ОТ ДВУХ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ ЗА ОДНИ И ТЕ ЖЕ УСЛУГИ

В один прекрасный день в ваш почтовый ящик упали две квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг от разных управляющих организаций. И каждая утверждает, что управляет вашим домом на законных основаниях. У обеих на руках протокол общего собрания собственников жилья с решением, что именно ее выбрали жители.

Очевидно, что один из двух протоколов является поддельным.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

Так, Кировский районный суд Саратова с легкой руки Центра защиты прав граждан поставил точку в конфликте между жителями дома по 50 лет Октября, 9 и УК «Фаворит». От услуг этой управляющей организации собственники отказались. Провели собрание, выбрали другую УК. Но «Фаворит» упорно продолжал предъявлять права на обслуживание дома.

Жители обратились за защитой в Центр. Собственники просили проверить протокол собрания, инициированного «Фаворитом», где якобы большинство проголосовало за повышение ставки на содержание жилья. Центр подключил к расследованию полицию, районную прокуратуру и Государственную жилищную инспекцию Саратовской области. Надзорный орган выяснил, что при проведении общего собрания был нарушен порядок уведомления жителей многоквартирного дома. Не все собственники квартир были оповещены о проводимом собрании. Между тем на собрании обсуждался важный вопрос о повышении ставки на содержание жилья на 5 рублей с каждого квадратного метра. Выходит, новый тариф утвердили меньшинством голосов?

Протокольные «неточности» управляющей компании привели к тому, что изгнанную жителями УК обязали вернуть жильцам дома 463 435 рублей. Помимо перерасчета УК «Фаворит» обязали передать все документы новой управляющей компании, за которую жители проголосовали на общем собрании. Проблема поборов и двойных платежей была решена.

НА ФАСАДЕ ПОЯВИЛАСЬ РЕКЛАМА, А В ПОДВАЛЕ – МАГАЗИН?

Фасад дома, чердак и подвал – это общедомовое имущество. Ни повесить рекламу, ни разместить интернет-оборудование, ни пустить арендаторов ЖЭК или кто-либо другой не имеет права без решения общего собрания собственников. Жители решают, сколько собрать денег за аренду и на что потратить полученный от аренды доход. Но это по закону. На практике управляющая домом организация по-хозяйски пускает в подвал мастерскую или дает разрешение повесить рекламную конструкцию на крыше. А чтобы подстраховаться перед проверяющими органами, «рисует» решение, принятое якобы на общем собрании собственников.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

На фасаде жилого дома по улице Книповича, 15 в Мурманске появилась большая рекламная конструкция. Постоянно мерцающая вывеска мешала жителям спать по ночам, так еще плата за пользование общедомовым имуществом собственникам не поступала. Активисты стали разбираться и выяснили, что заказчиком стала семья предпринимателей, проживающих в доме. Коммерсанты утверждали, что реклама висит на законных основаниях, а вопрос размещения был согласован с собственниками на собрании.

Но никто из жителей о собрании так и не вспомнил. По запросу собственников Комитет по жилищной политике Мурманска предоставил копию протокола собрания, где якобы было получено разрешение, но бюллетени голосования отсутствовали. Кстати, в протоколе был даже установлен размер арендной платы – 5 тысяч рублей в месяц. Лицом, уполномоченным от имени жильцов дома заключить договор с рекламной компанией, почему-то значился тот самый сосед-бизнесмен.

При содействии Центра жители обратились с исковым заявлением в суд, где просили признать протокол фальсифицированным и обязать фирму снять рекламную конструкцию с фасада. Суд встал на сторону жителей: протокол был признан недействительным, а фирму обязали в 10-дневный срок демонтировать рекламную вывеску.

ЕСЛИ ВОЗНИКЛИ СОМНЕНИЯ В ЗАКОННОСТИ ДЕЙСТВИЙ УК

Да, по закону управляющая компания тоже имеет право быть инициатором проведения общего собрания собственников.

Так почему бы, как говорится, у пасеки да не полакомиться?

Для узаконивания выгодных для ЖЭКа и невыгодных для жителей решений недобросовестные управляющие организации подделывают основные документы, которые обычно составляют при проведении общего собрания: уведомление о проведении, реестр собственников, решения собственников, протокол. Обычно ЖЭК все делает так, чтобы жители ничего не заметили. А придут с вопросами – сошлутся на решение собрания.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ЖЭК УТВЕРЖДАЕТ, ЧТО СОБРАНИЕ БЫЛО, А ВЫ НЕ ПОМНИТЕ

Теоретически все решения общих собраний собственников, оформленные в протокол, управляющая организация обязана размещать в государственной информационной системе – ГИС ЖКХ. На практике только 25% управляющих организаций делают это регулярно.

1. Поговорите с соседями. Возможно, собрание действительно проводили. А вы болели или были на даче. Если никто не помнит о таком мероприятии – за подробностями идем в управляющую компанию. В заявлении просим предоставить на ознакомление протокол общего собрания, на котором было принято спорное решение. Если в ЖЭКе отказали или вы уверены, что вам показали «липовый» документ (например, кто-то расписался за вас или за спорное решение стоит роспись давно умершей бабушки), то жалуемся в ГЖИ.

2. В заявлении в ГЖИ напишите о своих сомнениях в подлинности протокола, на основании которого принято спорное решение.

3. Такое же заявление напишите в прокуратуру. Ведомство проведет проверку и, если выявит признаки подделки протокола общего собрания, направит материалы в полицию для возбуждения уголовного дела. К заявлению приложите копию спорного протокола общего собрания.

4. Обратитесь в суд с исковым заявлением об оспаривании/признании недействительным решения общего собрания собственников.

ЧТО ГОВОРИТ ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ

Пленум Верховного суда РФ разъяснил некоторые нюансы судебной практики по делам о подделке документов (*Постановление Пленума ВС РФ от 17 декабря №43*).

Поясняется, что предметом незаконных действий, предусмотренных ч. 1 – ч. 4 ст. 327 УК РФ, являются поддельные паспорт гражданина, а также удостоверение и иные официальные документы, относящиеся к предоставляющим права или освобождающим от обязанностей.

А к заведомо подложным документам относятся любые поддельные документы, удостоверяющие юридически значимые факты, за исключением поддельных паспорта гражданина, удостоверения или иного официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей (например, подложный гражданско-правовой договор, поддельные решение собрания, диагностическая карта транспортного средства).

Подделкой официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, в ч. 1 и ч. 2 ст. 327 УК РФ, соответственно, **признаются как незаконное изменение отдельных частей такого подлинного официального документа путем подчистки, дописки, замены элементов и др., искажающее его действительное содержание, так и изготовление нового официального документа, содержащего заведомо ложные сведения, в том числе с использованием подлинных бланка, печати, штампа.**

Для признания лица виновным по ч. 3 ст. 327 УК РФ суду следует установить, какие именно права мог предоставить этому лицу или иным лицам (или предоставил) данный поддельный документ либо от каких обязанностей мог освободить (или освободил).

Под использованием заведомо поддельного (подложного) документа понимается его предоставление (а в случае электронного документа – предоставление его через интернет) по собственной инициативе или по требованию уполномоченных лиц и органов в соответствующее учреждение либо должностному лицу, иным уполномоченным лицам в качестве подлинного в целях получения или подтверждения права, а равно освобождения от обязанности.

ПОРЯДОК ОБЖАЛОВАНИЯ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Прежде всего у собственника, который решил оспорить решение общего собрания, на руках должна быть копия протокола собрания, с решениями которого он не согласен. Если к исковому заявлению не будет приложен такой документ, суд оставит дело без движения.

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕДМЕТОМ ОСПАРИВАНИЯ: РЕШЕНИЕ ИЛИ ПРОТОКОЛ?

В суде оспаривается не протокол собрания, а решения, принятые общим собранием собственников МКД, членами товарищества собственников жилья (на это указывают ч. 6 ст. 46, ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ).

КОГДА РЕШЕНИЕ НЕЛЬЗЯ ПРИЗНАТЬ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ

Нельзя признать недействительным решение ОСС, если голосование лица, права которого затрагиваются, не могло повлиять на принятие решения (за решение проголосовали большинство жителей) или решение не влечет существенных неблагоприятных последствий для этого лица (п. 4 ст. 181.4 ГК РФ).

КТО МОЖЕТ ОБЖАЛОВАТЬ РЕШЕНИЕ ОСС

Обжаловать решение общего собрания собственников могут органы Госжилнадзора, муниципального жилищного надзора и непосредственно собственники помещений в доме, где проводилось собрание. Об этом сказано в ст. 20 и п. 6 ст. 46 ЖК РФ.

По закону управляющие организации обжаловать решения ОСС не могут, потому что не являются собственниками помещений. (Стоит помнить, что судебная практика отчасти уже признает право на обжалование решения ОСС и за управляющими организациями, если нарушаются их права.

Это происходит в случаях, когда жители ни при каких обстоятельствах не соглашаются утвердить предложенный УК размер платы за содержание жилья. Даже если управляющая организация поставила экономические обоснования предложенного тарифа.

Итак, рассмотрим ситуацию. УК инициировала собрание собственников, на котором рассматривался вопрос повышения размера ставки за содержание жилья в 2 раза. Вы в собрании не участвовали, вас и соседей терзают сомнения, что большинство жителей могли поддержать двукратное увеличение ставки по инициативе УК.

Как доказать и оспорить?

В случае если собственник помещения в МКД не принимал участия в общем собрании и если решением такого собрания нарушены его права и законные интересы, он вправе обратиться в суд и обжаловать решение. Это сказано в ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, п. 3, ст. 181.4 ГК РФ.

Примерную форму искового заявления смотрите в Приложении №3.

Для подачи иска у собственника есть 6 месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении.

Перед подачей иска собственник должен заблаговременно уведомить остальных собственников МКД о намерении обратиться с таким иском в суд. Сделано это должно быть публично. Путем размещения на всех общедоступных местах в доме уведомления (см. Приложение № 1). Все, кто его поддержит в таком решении, могут присоединиться к иску в качестве соистцов.

Собственники, проголосовавшие за принятие спорного решения, имеют право вступить в дело на стороне ответчика в качестве третьих лиц без самостоятельных требований.

Если ни те, ни другие этого не сделали, они теряют право на новое оспаривание решения ОСС, даже по не заявленным в иске основаниям. Исключение – случаи, когда суд признает причины неприсоединения уважительными (п. 6 ст. 181.4 ГК РФ). Доказательством того, что жители уведомлены должным образом, станет составленный акт.

Суд может привлечь других собственников помещений в МКД к участию в деле только в двух случаях: истец должным образом уведомил других участников гражданско-правового сообщества о своем намерении обратиться в суд, и они откликнулись, а также если кто-то захотел вступить в дело в качестве третьих лиц без самостоятельных требований на стороне ответчика.

Если истец уведомил других собственников помещений в МКД о том, что хочет обратиться в суд, а те не захотели присоединиться к иску или отказались вступить третьими лицами, суд не привлекает их к участию в деле.

КТО СЧИТАЕТСЯ ОТВЕТЧИКОМ ПО ИСКУ

Надлежащим ответчиком по иску о признании недействительным решения ОСС выступают граждане и юридические лица, по инициативе которых было проведено собрание, или руководившие собранием (ст. ст. 44–46 ЖК РФ).

Если подпись «инициатора ОСС» в протоколе поддельная, в качестве ответчика суд может привлечь управляющую организацию, которая получила МКД на основании оспариваемого решения. Если оспаривается решение ТСЖ, ответчиком будет товарищество.

КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ КВОРУМ ОСПАРИВАЕМОГО СОБРАНИЯ

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, согласно п. 2 ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ, должны быть указаны сведения о документе, подтверждающем право собственности участника голосования на помещение в доме.

Если таких сведений в бюллетене нет, это является основанием для исключения такого бюллетеня из подсчета голосов.

Если у суда возникают сомнения в подаче бюллетеней в срок проведения голосования, он предлагает сторонам предоставить дополнительные доказательства или ставит на обсуждение сторон вопрос о допросе собственников, подписавших бюллетени. Само по себе отсутствие даты заполнения бюллетеня при наличии прочих доказательств, подтверждающих подачу бюллетеней в установленный срок, не считается основанием для признания решения недействительным. Если стороны не предоставили доказательства соблюдения требований закона, кворум оспариваемого собрания определяется исходя только из тех решений собственников помещений данного многоквартирного дома, в которых указана дата их заполнения (Определение ВС РФ от 17.07.2018 №5-КГ18-51).

КАК ПРАВИЛЬНО ПРИМЕНЯТЬ СРОКИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ

Срок исковой давности для признания решения ОСС недействительным исчисляется по аналогии с п. 5 ст. 181.4 ГК РФ (п. 112 Постановления Пленума от 23.06.2015 №25).

Решение собрания может быть оспорено в суде в течение 6 месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены, узнало или должно было узнать об этом. Но не позднее 2 лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников собрания.

Общедоступной считается информация о принятом решении, которая размещена: на доске объявлений; в СМИ; в интернете; на официальном сайте соответствующего органа; ссылкой в платежном документе, направленном участнику, оспаривающему решение. Сведения считаются общедоступными, пока лицо, чьи права были нарушены, не докажет иное.

НА ЗАМЕТКУ СОБСТВЕННИКАМ

- 1.** Прежде чем идти оспаривать решение ОСС в судебном порядке, лицо, оспаривающее решение ОСС, должно уведомить других собственников о намерении обратиться с иском в суд (см. Приложение №1 и Приложение №2). Помните: если этого не сделать, иск останется без движения.
- 2.** Ответчиком по иску о признании недействительным решения собрания МКД могут выступать инициаторы спорного собрания или руководившие ими лица. Если подпись инициатора ОСС в протоколе подделана, в качестве ответчика суд привлечет управляющую организацию, которая инициировала собрание.
- 3.** Участники ОСС, голосовавшие за принятие решения, могут вступить в дело в качестве третьих лиц без самостоятельных требований на стороне ответчика, а их оппоненты имеют право присоединиться к иску в качестве соистца до момента вынесения решения.



- 4.** Предмет оспаривания – принятые решения, а не протокол ОСС. Если в бюллетене нет сведений о документе, подтверждающем право собственности на помещение в МКД, это считается основанием для исключения такого бюллетеня из подсчета голосов. Суд предложит сторонам предоставить дополнительные доказательства и обсудить вопрос о допросе собственников, если усомнится, что бюллетени подавались в срок проведения голосования.

ОБРАЗЦЫ ВАЖНЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

*Примерный образец Уведомления о намерении
обратиться в суд с иском об оспаривании решения общего
собрания собственников в МКД*

ФИО собственника помещения
адрес, телефон, адрес электронной почты

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОБРАЩЕНИИ В СУД ПО ОСПАРИВАНИЮ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ от _____. _____. 202__

Уважаемые собственники!

В соответствии с п. 6 ст. 181.4 ГК РФ, уведомляю вас о том, что я, собственник помещения № __, намерен обратиться в суд с иском об оспаривании решения общего собрания собственников, оформленного протоколом от _____. _____. 202_г. (либо о том, что решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № __, оформленное протоколом от _____. _____. 202_г., рассматривается в суде (уточнить, в каком)).

Считаю, что принятое(-ые) на ОСС решение(-я) по вопросам повестки дня (уточнить, какие и о чем) существенно нарушает(-ют) требования закона и мои (наши) права. Поскольку (тут изложить доводы, указать иную информацию, касающуюся незаконности принятого решения).

«__» _____ 202__ г.
_____/ФИО/

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

*Примерный образец Акта, подтверждающего
размещение собственником Уведомления
о намерении оспорить в суде решение ОСС*

АКТ

«___» _____ 202__ г. в многоквартирном доме №__ по адресу:_____ собственником _____ (ФИО, № кв.) размещено УВЕДОМЛЕНИЕ о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения общего собрания собственников МКД, оформленного протоколом от «__»__202__г., проводимого в форме очно-заочного голосования (либо об оспаривании в суде решения общего собрания собственников МКД, оформленное протоколом от «__»__202__г., проводимого в форме очно-заочного голосования).

Сообщения о проведении общего собрания вывешены в общедоступном месте: на информационных стендах в подъездах, возле лифтов, на доске объявлений у подъездов (уточнить и указать иные места размещения уведомления при их наличии).

Размещение УВЕДОМЛЕНИЯ о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания собственников МКД № _____ от «__»__202__г. об оспаривании в суде решения общего собрания собственников МКД, оформленного протоколом от «__»__202__г., подтверждаю:

Собственник жилого помещения № _____

Собственник жилого помещения № _____

Собственник жилого помещения № _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

*Примерный образец иска об оспаривании решения
общего собрания собственников*

**! Внимание: при подготовке искового заявления
необходимо учитывать индивидуальные особенности
оформления в зависимости от оснований, по которым
оспариваются решения ОСС, и имеющихся доказательств.**

В [наименование суда]

Истец (-ы): (указываются все истцы)

1) **ФИО**,

проживающий по адресу:

телефон, эл. почта:

2) **ФИО**,

проживающий по адресу:

телефон, эл. почта

Ответчик(-и) (указываются все ответчики)

1) **ФИО**,

место жительства

Идентификатор ответчика (это могут быть СНИЛС, ИНН, серия и номер документа, удостоверяющего личность, ОГРНИП, серия и номер водительского удостоверения, серия и номер свидетельства о регистрации транспортного средства)

Телефон

Третье лицо (при наличии)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

(Число, месяц, год) в (время) в МКД по адресу: (вписать) состоялось общее собрание собственников многоквартирного дома.

О проведенном ОСС мне стало известно (указать, когда, от кого, при каких обстоятельствах).

На повестку дня были вынесены следующие вопросы: (вписать).

Были приняты следующие решения: (вписать нужное).

При проведении общего собрания были допущены следующие нарушения:

Решение принявших участие в голосовании собственников не соответствует требованиям ч. 3 ст. 47 ЖК РФ. А именно: отсутствуют требуемые сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвовавшего в голосовании, способ подсчета голосов (из расчета 1 кв. метр – 1 голос) не соответствует требованиям ч. 3 ст. 48 ЖК РФ (вписать нужное и описать каждое обстоятельство).

Также на собрании были приняты решения, не входящие в компетенцию общего собрания собственников многоквартирного дома, установленную п. 2 ст. 44 ЖК РФ.

А именно: сообщение о проведении собрания инициатором его проведения в нарушение ч. 4 ст. 45 ЖК РФ направлено позд-

нее, чем необходимо (для извещения собственников за 10 дней до проведения собрания), собрание было неправомочно за отсутствием кворума (*вписать нужное и описать каждое обстоятельство*).

В связи с чем принятое решение нарушает права и законные интересы истца(-ов): (*вписать нужное и описать каждое обстоятельство*).

(*тут же указать сведения о предпринятых стороной (сторонами) действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались*).

«__» _____ 202__ г. истец разместил уведомление о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собственников, оформленного протоколом ОСС от (дата).

Согласно ч. 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 участия 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 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Все вопросы, вынесенные на голосовании, существенным образом влияют на мои (наши) права и обязанности, а принятые решения существенно ущемляют мои (наши) права.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 181.4, 181.5 ГК РФ, ст. ст. 45, 46 ЖК РФ, ст. ст. 131–132 ГПК РФ,

Прошу:

Признать недействительным(-и) решение(-я) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: *(вписать нужное)*, проведенного путем очно-заочного голосования в период с___ по _____ года и оформленное(-ые) протоколом от *(число, месяц, год)*.

Взыскать с ответчиков в пользу *(указать истцов)* сумму уплаченной госпошлины (при оплате).

Прилагаемые документы:

1) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины или об освобождении от уплаты государственной пошлины;

2) доверенность, удостоверяющая полномочия представителя истца;

3) документы, подтверждающие выполнение обязательного досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок установлен федеральным законом;

4) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования;

5) копия(-и) свидетельства о государственной регистрации права собственности истца(-ов);

6) копия протокола с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: (вписать нужное);

7) копия уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (на основании п. 6 ст. 181.4 ГК РФ) о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания;

8) ходатайство о приостановлении исполнения решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

9) уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов;

10) документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются.

« ____ » _____ 202__ г.

Подписи истцов (представителей по доверенности) и расшифровка.



Справедливое радио
на сайте **домовой-совет.рф**



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: КАК ОСПОРИТЬ РЕШЕНИЕ
«ЛИПОВОГО» СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946
143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 000. 2022 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!