

**Истец:** Гриценко Максим Валерьевич  
Место жительства: 143006, Московская  
область, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 10,  
кв. ■

**Представитель истца:** Попов Александр Олегович  
Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО  
«МГЮА» ИВС 01086392 от 04.06.2003 о  
присвоении квалификации юрист по  
специальности «Юриспруденция»  
Место жительства: 141407, Московская  
область, г. Химки, ■■■■■■■■■■  
E-mail: ■■■■■■■■■■  
Тел.: ■■■■■■■■■■

**Ответчик:** ООО «ПИК-КОМФОРТ»  
ОГРН: 1027700082266, ИНН: 7701208190  
Место нахождения: 123242, г. Москва, ул.  
Баррикадная, д. 19, стр. 1, этаж 4, пом. II,  
часть комн. 14

Госпошлина: 300 руб.

## **ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ** **о признании недействительными решений (протокола)** **общего собрания собственников многоквартирного дома**

Истец Гриценко Максим Валерьевич (далее — Истец) является собственником квартиры № ■ в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 10.

Протоколом № 1Э/2020 от 23.12.2020 внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома, созданного по инициативе ООО «ПИК-КОМФОРТ» (далее — Ответчик), собственники приняли решения по пяти вопросам повестки дня о продолжительности заочного голосования с использованием системы, определении уполномоченных лиц на использовании системы, порядке приема администратором решений собственников и сообщений о проведении собраний, а также об использовании иной информационной системы при проведении общих собраний собственников в форме заочного голосования.

Согласно данному протоколу общее собрание проводилось в форме заочного голосования с использованием системы ЕИАС ЖКХ, администратором собрания являлся Ответчик. В общем собрании приняло участие 103 собственника, владеющих 5926,4 кв.м жилых и нежилых помещений дома, что составляет 50,87% всех голосов собственников и кворум собрания имелся.

Однако по сообщению собственников не менее 20 квартир, чьи решения (бюллетени) в виде только одной первой страницы выложены в системе ЕИАС ЖКХ, они в данном собрании не участвовали, решения (бюллетени) не подписывали и не передавали их администратору собрания.

Таким образом, решения собственников сфальсифицированы, а данное общее собрание не имеет необходимого по закону кворума.

В силу **ст. 44 ЖК РФ** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно **ч.ч. 2, 7 ст. 45 ЖК РФ** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме созывается по инициативе любого из собственников либо управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом.

**Частью 4 ст. 45 ЖК РФ** предусмотрено, что собственник или иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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 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 сообщении о созыве общего собрания собственников должна быть указана информация, предусмотренная **ч. 5 ст. 45 ЖК РФ**, а именно: сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование); 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; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В соответствии с **ч. 3 ст. 45 ЖК РФ** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум) принимать решения, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

При этом согласно **ч. 1 ст. 48 ЖК РФ** правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Согласно **ч. 1 ст. 46 ЖК РФ** решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а по отдельным вопросам — квалифицированным большинством.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется

посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (**ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ**).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником или иным лицом, по инициативе которых было создано 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 (**ч. 3 ст. 46 ЖК РФ**).

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (**ч. 4 ст. 46 ЖК РФ**).

В соответствии с **ч. 5 ст. 46 ЖК РФ** решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно **ч. 4 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 ЖК РФ, 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.

В соответствии с **ч. 6 ст. 181.4 ГК РФ** лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

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.

Также согласно **ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ** решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ).

В соответствии с **п. 119 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 «О применении судами некоторых положений раздела I части ГК РФ»** ничтожное решение

собрания, а равно оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительны с момента их принятия (пункт 7 статьи 181.4 ГК РФ).

Как следует из обстоятельств дела, решения (бюллетени) множества собственников, положенные в основу протокола № 1Э/2020 от 23.12.2020 внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома, созванного по инициативе ООО «ПИК-КОМФОРТ», сфальсифицированы администратором собрания.

Таким образом, общее собрание собственников многоквартирного дома, оформленное указанным протоколом, не отражает реальное волеизъявление собственников дома и проведено в нарушение положений действующего законодательства в части наличия кворума, голосования (принятия решений) собственниками или их полномочными представителями. Данные нарушения влекут полную ничтожность решений общего собрания, а также являются основанием для признания их судом недействительными.

Протоколом № 1/18-К/10 от 20.11.2018 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (вопрос 14), а также протоколом № 1/20 от 25.11.2020 очередного общего собрания собственников (вопрос 11), были приняты решения определить способом уведомления собственников о проведении собраний, результатах и итогах голосований путем размещения информации в общедоступном месте подъезда дома. Соответствующим способом согласно **ч. 6 ст. 181.4 ГК РФ** собственники помещений дома проинформированы о возможности присоединиться к настоящему иску, что подтверждается прилагаемым текстом объявления и заверенной фотографией его размещения в подъезде.

На основании вышеизложенного,

#### **ПРОШУ:**

Признать недействительными (ничтожными) решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая, д. 10, оформленных протоколом № 1Э/2020 от 23.12.2020 от 23.12.2020.

#### **ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Доверенность представителя Истца на 1 л.
2. Почтовое уведомление об отправке иска Ответчику на 1 л.
3. Квитанция об уплате госпошлины на 1 л.
4. Протокол общего собрания от 20.11.2018 на 6 л.
5. Протокол общего собрания от 25.11.2020 на 18 л.
6. Акт приема-передачи протокола от 26.11.2020 на 1 л.
7. Уведомление об отмене голосования от 26.11.2020 на 1 л.
8. Протокол общего собрания от 23.12.2020 на 4 л.
9. Объявление для собственников о предъявлении настоящего иска на 1 л.
10. Фотография, подтверждающая размещение объявления в подъезде дома на 1 л.

**Представитель Истца**



**А.О. Попов**