

Исковое заявление о признании недействительным решения о создании ТСЖ

В многоквартирном доме было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. На данном собрании было принято решение о создании в многоквартирном доме Товарищества Собственников Жилья. Истцы считают данное решение общего собрания необоснованным, незаконным и подлежащим отмене. Истцы просят признать незаконным создание ТСЖ.

В _____ районный суд г. _____

Истец: _____

Адрес: _____

Тел. _____

Соистец: _____

Адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании недействительным решения о создании ТСЖ

_____ года, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. На данном собрании было принято решение о создании в многоквартирном доме Товарищества Собственников Жилья - далее ТСЖ, в форме заочного голосования.

Считаем данное решение общего собрания необоснованным, незаконным и подлежащим отмене по следующим основаниям:

1) Оспариваемое решение принято с нарушением порядка установленного ст.ст.45-48 ЖК РФ, а именно: - в соответствии с п.4 ст.45 ЖК РФ «Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников 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».

Мы не были своевременно извещены о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, тем самым были нарушены наши права и законные интересы.

Так же, не были представлены сведения о лице, по инициативе которого собирается данное собрание, дата, место, время проведения собрания собственников жилья или проведения собрания в форме заочного голосования. Не было порядка ознакомления с материалами данного собрания и повестки дня, адреса и где можно ознакомиться с этими материалами.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нём приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам других 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 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, определённом таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

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 приёма 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.

Ни одного из вышеизложенных документов мы не получали.

Вследствие этого, мы были лишены возможности заранее ознакомиться с информацией, предоставление которой предусмотрено в соответствии с п. 5 ст. 45 ЖК РФ.

Непосредственно перед началом голосования по вопросу создания ТСЖ, инициативная группа собственников помещений должна располагать всей необходимой технической документацией на дом, расчетом сметы на содержание и ремонт дома, описанием общего имущества дома с оценкой его состояния. Этих документов предоставлено не было, причем данные документы должны готовиться при непосредственном участии инициативной группы жителей дома.

В _____ году собственники нашего дома в заочной форме голосования выбрали управляющую организацию ГУП ДЭЗ района «_____» и заключили договор по техническому обслуживанию нашего многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, о чем нам выдали справку о выборе управления. Собрание по созданию ТСЖ не проводилось. Все собственники жилья были против ТСЖ.

Следовательно, на основании договора об обслуживании ГУП ДЭЗ «_____», без согласования с общим собранием собственников жилья, ГУП ДЭЗ «_____» самовольно создал ТСЖ по адресу: _____, не учитывая мнение собственников жилья. Причем процентное количество голосов не соответствует действительному.

Вышеизложенные обстоятельства подтверждают незаконность создания ТСЖ.

2) Оспариваемое решение нарушает права собственности истцов и право управления имуществом в многоквартирном доме. В соответствии со ст.209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В соответствии со ст.ст.45-48 ЖК РФ истцам принадлежит право на участие в общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Данное право было нарушено, оспариваемым решением, так как общее собрание было проведено в отсутствие истцов.

В соответствии со 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.

Нарушение нашего права проявляется в том, что в соответствии с правилами, установленными ЖК РФ, создание ТСЖ и членство в нем есть дело добровольное, и не может быть навязано извне и невозможно иначе, как по решению общего собрания собственников, принятому в установленном законом же порядке. Таким же образом, решением общего собрания должны быть утверждены редакция Устава

ТСЖ, избраны органы управления и т.д.

В соответствии с п.5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2002 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие АПК РФ", дела по спорам о создании, реорганизации и ликвидации ... других организаций (некоммерческих организаций, в том числе общественных объединений и организаций, политических партий, общественных фондов, религиозных объединений и др.), не имеющих в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли, не подлежат рассмотрению арбитражными судами.

Согласно ст. 135 Жилищного кодекса РФ ТСЖ является юридическим лицом – некоммерческой организацией. Поэтому настоящее исковое заявление направляется в суд общей юрисдикции.

Исходя из изложенного, руководствуясь ч.6 ст. 46 ЖК РФ,

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст.45-48 ЖК РФ; ст.ст.139-140 ГПК РФ

ПРОСИМ:

1. Признать незаконным создание ТСЖ «_____ дом __ корпус __» и не порождающим правовых последствий с момента принятия и отменить данное решение.
2. Признать недействительной запись в Едином государственном реестре юридических лиц № _____ от _____ г. о создании ТСЖ.
3. Признать недействительным свидетельство о государственной регистрации юридического лица.
4. В порядке обеспечения данного иска запретить органам управления ТСЖ осуществлять финансово-хозяйственную деятельность, проводить общие собрания до вступления решения суда по данному делу в законную силу.
5. В порядке обеспечения данного иска наложить арест на расчетный счет ТСЖ _____.
6. В порядке досудебной подготовки истребовать у ответчиков оригинал обжалуемого решения, оригинал протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оригинал регистрационных листов, содержащих данные о собственниках, присутствовавших на общем собрании, решение которого обжалуется, оригиналы доверенностей по которым производилось голосование на собрании, протокол счетной комиссии, оригиналы бюллетеней для голосования.
7. В порядке досудебной подготовки истребовать в Бюро Технической инвентаризации технический паспорт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____.
8. В порядке досудебной подготовки истребовать в территориальном подразделении федеральной регистрационной службе данные о собственниках помещений в многоквартирном жилом доме, заверенные копии их правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме.

Приложения:

1. Копии исковых заявлений.
2. Квитанция об оплате госпошлины.
3. Справка о выборе управления.
4. Копии решений собственников о форме заочного голосования.
5. Копии свидетельств о государственной регистрации прав собственности истцов на помещения в

многоквартирном доме.

« ___ » _____ г.

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

□