

В Тосненский городской суд
Ленинградская область г. Тосно пр. Ленина 34

Истец:

Ответчик: **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ “МОСКОВСКАЯ 6”**, зарегистрировано по адресу: 187032 Ленинградская обл., Тосненский р-н, п. Тельмана, ул. Московская, д. 6.

Ответчик: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТОСНОСТРОЙСЕРВИС»**, зарегистрировано по адресу: 187032 Ленинградская обл., Тосненский р-н, п. Тельмана, ул. Онежская, д.1, помещение V.

Третье лицо: **Отдел МВД РФ по Тосненскому району ЛО**, 187000 Ленинградская обл., г. Тосно, ул. Ленина, д.56, о/у ОЭБ и ПК ОМВД России по Тосненскому району ЛО

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании сделки – договора управления многоквартирным домом недействительной.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ “МОСКОВСКАЯ 6” (далее ТСЖ) было зарегистрировано в регистрирующем органе 01.12.2011 года в том числе и на основании протокола счетной комиссии общего собрания собственников от 16.11.2011 года. На этом собрании был принят устав ТСЖ. Выбрано правление ТСЖ в соответствии со ст.36 ФЗ №72 «О товариществах собственников жилья», представитель МО РФ Фимин Андрей Викторович (на основании доверенности) обладал значительно более 30% голосов. Из состава правления 16.11.2011 года был выбран председатель правления – Фимин Андрей Викторович (протокол заседания правления от 16.11.2011 года). В дальнейшем ТСЖ осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом (далее МКД) и прием денежных средств жителей на свой счет. В январе 2012 года МО РФ вышло из состава правления ТСЖ, отозвав доверенность у Фиминова Андрея Викторовича, переизбрание члена правления, на место выбывшего, проведено не было (п.9.2 устава ТСЖ).

За весь 2012 год и 2013 год ни одного общего собрания, как членов ТСЖ, так и собственников помещений МКД проведено не было, из-за отсутствия кворума.

Собрание собственников в МКД, проводившееся по заочной форме до 13.11.2013 года, на котором были вопросы переизбрания членов правления, сорвано из-за отсутствия кворума. 27.11.2013 года гр. Фимин А.В. довел итоги голосования на этом собрании и объявил о прекращении полномочий правления ТСЖ в связи с окончанием срока полномочий. О повторном общем собрании собственников МКД на основании п.3 ст.45 ЖК РФ и п.8.8 устава ТСЖ объявлено не было.

29.11.2013 года гр. Фимин А.В., заключает сделку – договор управления МКД с управляющей организацией «ТОСНОСТРОЙСЕРВИС» (далее ТСС). Без соответствующего решения правления ТСЖ, оформленного протоколом (п.9.4, п.9.7, п.9.9, п.9.12 устава ТСЖ).

Согласно **п.2, п.6 ст.147 ЖК РФ и устава ТСЖ (п.9.2, п.10.1)**, Фимин Андрей Викторович на 29.11.2014 года не имел права подписывать от имени ТСЖ договор управления МКД, как не являющийся членом правления после отзыва доверенности от МО РФ, так и по истечении срока полномочий правления ТСЖ.

Данное положение дел в ТСЖ меня не устраивает, так как при наличии юридического лица – ТСЖ и при отсутствии фактического органа управления этого юридического лица, нарушаются: основные цели и задачи деятельности ТСЖ (п.2.1.1, п.2.1.3, п.2.1.6 устав ТСЖ); права собственников помещений по контролю за финансово-хозяйственной деятельностью по МКД (ст.143.1 ЖК РФ). Не исполняются обязанности ТСЖ по положениям: ст.138, ст.148 ЖК РФ; ст.37 ФЗ №72 «О товариществах собственников жилья»; п.6.2, п.8.12 устава ТСЖ. Обязанности ТСЖ по договору управления с ТСС (п.2.3, п.3.1, п.4) не выполнимы из-за отсутствия органа управления ТСЖ.

Согласно устава ТСЖ п.п.4 п.9.9, при заключении договора управления МКД, правление ТСЖ передает свои функции управляющей организации, с которой заключен договор управления. В договоре, который подписал Фимин А.В., нет этого существенного для деятельности по управлению домом пункта. В результате ни утвержденного общим собранием ТСЖ: финансового плана на 2014 год, ни сметы доходов и расходов, ни отчета за предыдущий финансовый год.

Вторая сторона договора управления МКД – управляющая организация «ТОСНОСТРОЙСЕРВИС», осуществляя деятельность должна в полной мере руководствоваться нормативными правовыми актами регламентирующими такую деятельность.

Согласно п.2.1.6 и п.2.1.7 договора ТСС обязана вести переписку с ТСЖ, п.2.1.8 по поручению ТСЖ заключать договора с ресурс снабжающими организациями (такие поручения от органов управления ТСЖ отсутствуют).

В квитанциях выставляются платежи по произвольным тарифам и другого субъекта Российской Федерации. Счета по теплоснабжению, в нарушении НПА ЖКХ РФ, при наличии приборов учета тепловой энергии, выставляются круглогодично и не по показаниям приборов учета, а по тарифу СПб (без учета договора поставки тепла). Выставляется счет на оплату содержания видеонаблюдения, которое по факту является общедомовым имуществом.

Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года обязана представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. 11 ст.162 ЖК РФ), такого отчета не было в 2014 году.

Положения договора п.2.1.9, п.2.2.4, п.2.3.7 не соответствуют ЖК РФ, так решения по положениям указанным в этих пунктах правомочно принимать только общее собрание собственников (п.4 ст.36, п.п.3 п.2 ст.44, ст.137 ЖК РФ).

В положениях договора отсутствует определение цены договора (п.3 ст.162 ЖК РФ). Не отображен вопрос рентабельности работы ТСС (перечень и стоимость оказания услуг по управлению МКД, фонд оплаты труда).

В приложениях к договору отсутствуют данные: по содержанию и обслуживанию лифтового оборудования; по показаниям общедомовых приборов учета ГВС и тепловой энергии на момент подписания договора, что не допустимо так, как большую часть платежей собственники осуществляют по этим ресурсам.

Также вполне закономерен вопрос о проверке полномочий подписантов при заключении сделки сторонами договора. В первом абзаце договора управления МКД положение – ТСЖ «Московская б» в лице председателя Фимина Андрея Викторовича, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующего на основании устава, с другой стороны.

Недействительно по основаниям изложенным выше.

Директор управляющей организации ООО «ТОСНОСТРОЙСЕРВИС» Грачев Александр Николаевич, одновременно являющийся директором ООО «ТосноСтроСервис», прекрасно осведомлен о положении дел в ТСЖ (по созданию и деятельности), так как ТСЖ создавалось в доме ранее управляемым ООО «ТосноСтроСервис», и передача дома в ТСЖ осуществлялась при участии органов прокуратуры г. Тосно.

Данное положение дел по заключению договора управления МКД, его содержанию и сопровождению, не находится в рамках правового поля. Собственники лишены возможности контролировать бюджет по дому, участвовать в планировании расходов и получать полноценный отчет по финансово-хозяйственной деятельности по дому (ст.143.1 ЖК РФ).

Не осуществляя конклюдентные действия в отношении по договору управления МКД, мною велась переписка с органами прокуратуры ЛО, ОМВД г. Тосно, Комитетом государственного жилищного надзора и кадастра ЛО, УК «ТОСНОСТРОЙСЕРВИС». Какого-то решения по материалам переписки достичь не удалось.

МКД живет, потребляет ресурсы, как-то и кем-то обслуживается. Есть неплательщики по ЖКУ, как физические, так и юридические лица, и при таком положении дел при отсутствии выверенной юридически обоснованной позиции работа с должниками бесперспективна.

По положениям п.2 ст.181 ГК РФ вынужден обратиться в суд для защиты своих прав собственника помещений в МКД гарантированных конституцией РФ, ст.1 ГК РФ, положениями ЖК РФ, ФЗ №72 «О товариществах собственников жилья».

Прошу суд:

1. По положениям ст.166, ст.168, ст.173.1, ст.174 ГК РФ признать сделку – заключение договора управления МКД по адресу п. Тельмана ул. Московская, дом 6 от 29.11.2013 года между ТСЖ «Московская б» и управляющей организацией «ТОСНОСТРОЙСЕРВИС» недействительной;
2. По положениям ст.166, ст.167 ГК РФ применить последствия недействительности ничтожной сделки;
3. Как существенные доказательства по иску запросить копии документов:
 - в ИФНС г. Тосненского района ЛО представленные при регистрации ТСЖ «Московская б» - устава ТСЖ, протокола общего собрания собственников;
 - в управляющей организации «ТОСНОСТРОЙСЕРВИС» - договора управления МКД по ул. Московской 6;
 - в ОМВД г. Тосно материалы проверки по моему заявлению.

Приложения:

1. Копия паспорта *****
2. Копия доверенности на представление интересов МО РФ;
3. Копия протокола заседания правления от 16.11.2011 года;
4. *****.

09.10.2014 года
