

С.В. ГЕРАСИМОВ,
руководитель фирмы "Виртуозы гражданской защиты"

Фиктивные ТСЖ: способы борьбы



Сергей Валентинович Герасимов работал начальником юридического отдела Общероссийской общественной организации "Общественный Комитет народного контроля".

С 2009 г. – помощник председателя Союза "Чернобыль" г. Москвы по правовым вопросам.

С момента вступления в силу Жилищного кодекса РФ массовый характер приобрело создание фиктивных товариществ собственников жилья, не имеющих целью управление многоквартирным домом (МКД). Основой целью создания таких ТСЖ является хищение денежных средств, выделяемых на капитальный ремонт жилого дома.

Что делать, если в вашем доме создано ТСЖ без решения общего собрания собственников помещений в жилом доме?

Создать инициативную группу из числа собственников помещений МКД на основании Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и Жилищного кодекса РФ. В инициативную группу должно войти не менее трех собственников помещений. Целью создания инициативной группы является оспаривание протокола общего собрания собственников жилого дома, на котором было принято решение о создании фиктивного ТСЖ.

Собрание инициативной группы оформляется протоколом (приложение 1). Лицо, избранное председателем инициативной группы, либо иное уполномоченное им лицо запрашивает в инспекции федеральной налоговой службы (ИФНС) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (выписка из ЕГРЮЛ) по созданному фиктивному ТСЖ. Вместе с выпиской следует запросить протоколы общего собрания собственников жилого дома, на основании которых было создано ТСЖ.

После получения указанных документов следует подавать исковое заявление "Об оспаривании решения общего собрания собственников жилого дома о создании ТСЖ" в суд (приложение 2). Одновременно с этим следует подать заявление в межрайонную прокуратуру и Управление по борьбе с экономическими преступлениями (УБЭП), районную ИФНС (приложения 3, 4). Цель указанных действий – приостановить деятельность ТСЖ до вступления в законную силу решения суда о признании недействительным решения общего собрания собственников жилого дома о создании ТСЖ.

ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЫ

10 марта 2009 г.

г. Москва

На собрании присутствовало — _____
(показать количество присутствующих).

Перед началом собрания избираются председатель и секретарь собрания. Исходя из применения по аналогии норм Федерального закона "Об общественных объединениях" инициативная группа должна состоять минимум из трех человек.

Председатель собрания — _____.

Секретарь собрания — _____.

Рассматриваемые вопросы:

утверждение повестки собрания инициативной группы;

изложение ситуации, в результате которой собралась инициативная группа;

принятые решения: создание инициативной группы; обращение в компетентные органы: УЭП, прокуратура, ИФНС, суд.

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

Приложение 2

Образец заявления об оспаривании решения общего собрания о создании ТСЖ

В районный суд _____

Адрес: _____

Истец: ФИО _____

Адрес: _____

Ответчик: ФИО _____

Адрес: _____

Ответчик: Территориальное подразделение

Федеральной налоговой службы _____

Адрес: _____

Третье лицо: Местная администрация _____

Адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Об оспаривании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме "О создании в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: _____, товарищества собственников жилья".

" _____ " _____ г. (указывается дата, когда проводилось незаконное общее собрание) 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).

Считаю(ем) данное решение общего собрания необоснованным, незаконным и подлежащим отмене по следующим основаниям:

1) оспариваемое решение принято с нарушением порядка, установленного ст. 45–48 ЖК РФ (следует указать конкретные нарушения, например: отсутствие

кворума на общем собрании, нарушение порядка проведения общего собрания, неправильный подсчет голосов и т. д. При этом следует указать конкретные доказательства, подтверждающие данные нарушения);

2) оспариваемое решение нарушает права собственности истца 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. 45–48 ЖК РФ истцу 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 истца(ов). Оспариваемое решение влечет за собой причинение убытков собственнику, так как (раскрываются причиненные убытки).

На основании изложенного и руководствуясь ст. 45–48 ЖК РФ, ст. 139, 140 ГПК РФ, прошу:



в котором заявлено требование о ликвидации ТСЖ, поскольку гораздо проще создать ТСЖ заново – с чистого листа. Ликвидация ТСЖ позволит отмежеваться от незаконных действий прежних органов управления, во избежание претензий контрагентов. В качестве доказательств убытков, причиненных истцу, могут служить: повышение оплаты коммунальных услуг в созданном ТСЖ, нецелевое использование органами управления ТСЖ денежных средств, уплачиваемых истцом(ами) на содержание МКД, и средств, выделяемых на капитальный ремонт МКД. Понятие убытков определяется ст. 15 ГК РФ. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Приложение 3

Образец заявления в УБЭП и прокуратуру

В межрайонную прокуратуру _____
 Копия: начальнику территориального
 подразделения УБЭП _____
 От: ФИО гражданина(ан) _____
 Адрес: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о незаконном создании ТСЖ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

(указать адрес многоквартирного дома)

Нам стало известно, что в нашем многоквартирном доме было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома _____ (указать дату собрания), протокол данного собрания в нарушение Жилищного кодекса РФ нам не выдан. Собрание проведено с нарушением действующего законодательства _____ (указать, какие нарушения). Решение о создании ТСЖ нарушает наше право на выбор способа управления многоквартирным домом и создает угрозу его уничтожения.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 33 Конституции РФ, ст. 45–48 ЖК РФ, ст. 140, 141 УПК РФ, просим:

провести проверку по данному заявлению с выездом на место;

принять меры прокурорского реагирования по доводам, изложенным в заявлении;

привлечь лиц, виновных в нарушении наших прав, к ответственности в соответствии с действующим законодательством;

о результатах рассмотрения данного заявления сообщить в установленный законом срок.

Дата _____ Подпись _____

Приложения:

Копия протокола о создании инициативной группы.

Копия протокола фиктивного общего собрания, на котором было принято решение о создании ТСЖ (если имеется).

Выписка из домовой книги, подтверждающая проживание лиц, подписавших заявление, по указанному адресу.

Указанное заявление подается районному прокурору и руководителю местного подразделения УБЭП. Заявление может быть направлено по почте – заказным письмом с уведомлением, передано лично либо через представителя в канцелярию прокуратуры и дежурную часть УБЭП. В этом случае заявление изготавливается в двух экземплярах. Один экземпляр сдается, а на втором дежурный сотрудник, принимающий документы, ставит отметку о принятии. В дежурной части УБЭП вместо отметки о принятии вам выдают талон-уведомление, который следует сохранить.

В связи с тем, что поданное вами заявление является сообщением о преступлении, в соответствии со ст. 144 УПК РФ оно должно быть рассмотрено в срок не позднее трех суток с момента его поступления.

Приложение 4

Образец заявления в территориальное подразделение ФНС России

Руководителю территориального
подразделения ФНС России _____
От: ФИО гражданина(ан) _____
Адрес: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о приостановлении государственной регистрации юридического лица

Нам стало известно, что в нашем многоквартирном доме было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома _____ (указать дату собрания), протокол данного собрания в нарушение Жилищного кодекса РФ нам не выдан. Собрание проведено с нарушением действующего законодательства _____ (указать, какие нарушения). Решение о создании ТСЖ нарушает наше право на выбор способа управления многоквартирным домом. В связи с данными действиями поданы заявления в прокуратуру, УБЭП, решение о создании ТСЖ оспаривается в судебном порядке.

На основании изложенного и руководствуясь Федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц, ст. 45–48 ЖК РФ, просим:

государственную регистрацию ТСЖ, созданного в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, приостановить до вступления в за-

конную силу решения суда по заявлению об оспаривании решения общего собрания о создании ТСЖ;

о результатах рассмотрения данного заявления сообщить заявителям в письменной форме в установленный законом срок.

Дата _____ Подписи _____

Приложения:

Копия протокола о создании инициативной группы.

Копия протокола общего собрания о создании ТСЖ (если имеется).

Копия заявления в прокуратуру.

Копия заявления в УБЭП.

Копия искового заявления об оспаривании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

