

Бутырский районный суд г. Москвы
127018, г. Москва, ул. Образцова, д. 26

Заявитель: Чинилина-Соловьева

Истец 1: Кудряшова

Истец 2: Догадин Ответчик: ЖСК «Дарьин»

127204 г. Москва, Дмитровское ш., д. 167, корп. 1, кв. 145

*гражд. дело № 02-6131/2016 (судья -Перова Т.В.)
гос. пошлина: 300 руб. 00 коп.*

ХОДАТАЙСТВО

о вступлении в дело в качестве соистца

В производстве Бутырского районного суда г. Москвы находится гражданское дело № 02-6131/2016 по исковому заявлению Кудряшовой и Догадина об оспаривании решения Общего собрания пайщиков ЖСК «Дарьин», оформленное Протоколом № 57 от «02» апреля 2016 года.

Указанные сведения были получены из Уведомления, размещенного собственниками (Истцами) на общедоступной для собственников жилых домов доске объявлений.

В соответствии с ч. 6 ст. 181.4 ГК РФ, 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 соответствии с п. 117 Постановления ВС РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» № 25 от «23» июня 2015 года, до момента вынесения решения участники гражданско-правового сообщества вправе присоединиться к иску об оспаривании решения собрания. Неприсоединившиеся участники утрачивают право на обращение в суд с исками о признании недействительным оспоренного ранее решения, в том числе заявленными по другим основаниям, за исключением случаев, когда суд признает причины такого неприсоединения уважительными (п. 6 ст. 181.4 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 40 ГПК РФ, иск может быть предъявлен в суд совместно несколькими истцами или к нескольким ответчикам (процессуальное соучастие). Процессуальное соучастие допускается, если: предмет спора являются общие права или обязанности нескольких истцов или ответчиков;

права и обязанности нескольких истцов или ответчиков имеют одно основание; предметом спора являются однородные права и обязанности.

Основаниями для вступления в настоящее дело в качестве соистца, являются следующие обстоятельства:

Я, Чинилина-Соловьева _____, являюсь членом ЖСК «Дарьин», а также **собственником жилого дома**, расположенного по адресу г. Москва, _____. Указанный жилой дом расположен на **обособленном земельном участке с кадастровым номером № _____**, принадлежащий мне на праве аренды _____, что подтверждается **Членской книжкой от «_____» (участок № _____)**, **Свидетельством о государственной регистрации права Серии года и Договором аренды**

«02» апреля 2016 года ЖСК «Дарьин» было проведено Общее годовое собрание членов (пайщиков, собственников жилых домов), что подтверждается Протоколом № 57 от «02» апреля 2016 года.

На повестку Общего собрания были вынесены следующие вопросы:

1. Прием новых пайщиков/утверждение выхода пайщиков из ЖСК, внесение изменений в реестр пайщиков.

2. Отчет председателя правления по финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за 2015 год.

3. Отчет председателя ревизионной комиссии.

4. Утверждение Баланса за 2015 год, Сметы членских взносов на 2016 год, процентных долей по расчету взносов, коэффициентов водопотребления.

5. Назначение целевого взноса на замену фильтрующих элементов системы водоподготовки в сумме - 404 811,63 руб., назначение взноса предлагается сделать по коэффициентам водопотребления за 2015 год.

6. Назначение целевого взноса на пожарную сигнализацию пункта размещения инженерных коммуникаций в сумме - 106 784,00 руб., начисление взноса предлагается сделать по количеству пайщиков/собственников.

7. Назначение целевого взноса на очистку канализационной системы в сумме 240 000,00 руб., назначение взноса предлагается сделать согласно процентным долям земельным участкам.

8. Утверждение новых редакций договоров об отношениях между ЖСК и пайщиком, ЖСК и собственником жилого дома.

9. Текущие вопросы (пересчет по электроэнергии, спортивная площадка и другие).

Согласно Уведомлению о решениях Общего собрания ЖСК «Дарьин» от «02» апреля 2016 года, были приняты следующие решения:

1. Утвердить внесение изменений в реестр пайщиков.

2. Направить в адрес Управы района Северный г. Москвы, Префектуры СВАО г. Москвы обращение.

3. Утвердить отчет председателя правления о финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Дарьин» за 2015 год.

4. Утвердить отчет ревизионной комиссии ЖСК за 2015 год.

5. Утвердить Баланс за 2015 год, Смету членских взносов за 2016 год в сумме 1 235 601,00 руб. в месяц на поселок, начиная со второго квартала 2016 года. Утвердить процентные доли согласно Приложению № 1 к Смете членских взносов из расчета общей площади земельных участков пайщиков/собственников домов в размере 114 637,20 кв.м. Утвердить коэффициенты водопотребления, рассчитанные по данным водопотребления за 2015 год (Приложение № 2), исходя из общего водопотребления ЖСК в объеме 57 699,00 куб.м потребления пайщиками/собственниками - в 57 316,00 куб.м, количеству принятых для учета приборов - 15.

6. Назначить целевой взнос на замену фильтрующих элементов системы водоподготовки в сумме - 404 811,63 руб., назначение взноса по коэффициентам водопотребления за 2015 год, определить срок сдачи взноса - до 01.10.2016 года.

7. Назначить целевой взнос на пожарную сигнализацию пункта размещения инженерных коммуникаций в сумме - 1 06 784,00 руб., начисление взноса сделать по количеству пайщиков/собственников, срок сдачи взноса - до 01.06.2016 года.

8. Назначить целевой взнос на очистку канализационной системы в сумме 240 000,00 руб., назначение взноса сделать согласно процентным долям земельным участкам, не проводить начисление для участков без жилых домов, строений, определить срок сдачи взноса - до 01.06.2016 года.

9. Утвердить новую редакцию типового договора между ЖСК и членом (пайщиком) ЖСК с учетом предложенных уточнений. Утвердить новую редакцию типового договора между ЖСК и собственниками жилых домов, не являющихся членами ЖСК, с учетом предложенных уточнений.

В связи с тем, что Общее собрание **пайщиков** ЖСК «Дарьин» проводилось с существенными нарушениями требований Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, считаю. **Протокол Общего собрания ЖСК «Дарьин» № 57 от «02» апреля 2016 года** (далее - Протокол № 57) **недействительным по следующим основаниям:**

1. Отчет ревизионной комиссии, утвержденный на Общем собрании пайщиков ЖСК «Дарьин» к Протоколу № 57 не приложен, с Уведомлением о проведении Общего собрания не направлялся, в связи с чем, у членов ЖСК отсутствовала возможность удостовериться в финансово-отчетной деятельности кооператива. С целью проверки финансовой деятельности кооператива, **«19» сентября 2016 года**, мною было направлено Заявление о предоставлении копии Отчета Председателя ревизионной комиссии ЖСК «Дарьин» за 2016 года, однако до настоящего времени ответ на него не получен.

2. Лист регистрации, являющийся единственным доказательством правомочности Общего собрания, на руки Заявителям не выдается, Приложением к Протоколу № 57 года не является. **Подтвердить свое отсутствие на Общем собрании может практически любой собственник жилого помещения, которые доверенность, вопреки доводам Председателя Правления ЖСК «Дарьин» Дергачева А.Л., не предоставляли.** Количество участвующих на Общем собрании собственников/пайщиков лично и лиц, действующих по доверенности, Протокол № 57 не содержит.

Таким образом, согласно Протоколу № 57, на Общем собрании присутствовали 79 пайщиков из 111 пайщиков, однако в действительности из них, на собрании присутствовали 30 человек, за остальных Председатель голосовал по доверенностям, которые пайщики не выдавали для представления своих интересов.

- Согласно п. 9.2.2 Устава ЖСК «Дарвин», Общее собрание членов кооператива правомочно принимать решения, если в нем присутствуют **более 50% членов Кооператива.**
- В соответствии с ч. 2 ст. 181.5 ГК РФ, **решение Общего собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.**

3. Расчет установленных членских взносов **является результатом «введенного в заблуждение» Общего собрания собственников/пайщиков,** что подтверждается следующими доказательствами:

- в соответствии с утвержденным на Общем собрании членов (пайщиков) ЖСК «Дарвин» расчетом членских взносов за 2016 год, аренда земель общего назначения равна - 226 024 руб. 00 коп., что на 130 411 руб. 29 коп. больше, чем ниже достоверно рассчитанная арендная плата за земли общего назначения.

Земельный участок, на котором ведет свою деятельность ЖСК «Дарвин», с кадастровым № 77:02:0025003:2, имеет площадь - 125 367,00 кв.м. (на момент принятия Решения), кадастровую стоимость - 1 117139 068 руб. 65 коп., арендная плата за пользование и владение участком рассчитывается по коэффициенту - 0,1%.

Исходя из площади, которой ЖСК «Дарвин» оказывает «услуги» по содержанию общего имущества равной - 114 637,20 кв.м, получается, что площадь земель общего назначения равна - 10 729,80 кв.м (125 367,00-114 637,20), кадастровая стоимость земельного участка - 8 910 руб. 95 коп. (за 1 кв.м), **соответственно арендная плата за земли общего назначения должна составлять 95 612 руб. 71 коп. (10 729,80*8 910,95*0,1/100), а не 226 024 руб. 00 коп., как установлено принятым решением Общего собрания.**

4. Общим собранием принято решение о замене фильтрующих элементов системы водоподготовки (п. 6 Уведомления), подлежащих установке в здании, не принадлежащем ЖСК «Дарвин», что подтверждается Уведомлением об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений на объект недвижимого имущества № 77/100/3192016-203 от 24.05.2016 года.

Таким образом, ЖСК взимает денежные средства с собственников жилых домов на замену и установку оборудования в жилом помещении, не обремененного правами собственности, что является грубым нарушением ч. 2 ст. 209 ГК РФ.

Только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом (п. п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ). ЖСК не имеет права собственности на административное здание, расположенное по адресу: г. Москва, Долгопрудная аллея, д. 1, стр. 121, и, соответственно, не может им как распоряжаться, так и нести бремя его содержания. Любые сделки в отношении указанного имущества будут ничтожны в силу ст. 168 ГК РФ, как противоречащие ст. 209 ГК РФ.

5. ЖСК «Дарьин» осуществляет свою уставную деятельность на основании земельного участка, который в настоящее время выбыл из его владения и пользования. Согласно п. 4.1 Устава ЖСК «Дарьин» (в редакции 2013 года), в целях деятельности кооператива в его распоряжение по Договору аренды № М-02-013174 от «31» марта 1999 года был предоставлен во временное владение и пользование земельный участок, кадастровый номер - 77:02:0025003:2, площадью - 140 000 кв.м.

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-753849 от «04» июля 2016 года, площадь настоящего земельного участка составляет - 125 367 кв.м.

Вместе с тем в соответствии со ст. 16 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» № 221 от «24» июля 2007 года (далее по тексту - «Закон о государственном кадастре недвижимости»), кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости на основании представляемых в орган кадастрового учёта заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для осуществления такого учета документов.

Таким образом, есть основания полагать, что у Ответчика отсутствуют права владения и пользования земельным участком, являющимся одним из оснований для его законной деятельности. Указанное также подтверждается Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-146868/13 от «24» марта 2014 года, в соответствии с которым, Суд, признал не установленным факт сохранения за ЖСК права аренды на весь участок.

На основании изложенного, руководствуясь положениями законодательства РФ,

ПРОШУ:

1. Признать Чинилину-Соловьеву Соистцом по гражданскому делу № 02-6131/2016 по иску Кудряшовой . и Догадина . к ЖСК «Дарьин»;

2. Признать недействительным Общее годовое собрание ЖСК «Дарьин», оформленное Протоколом № 57 Общего годового собрания членов (пайщиков) ЖСК «Дарьин» от «02» апреля 2016 года.

Приложение:

1. Квитанция об оплате госпошлины.
2. Копия Повестки к Общему собранию ЖСК «Дарьин» от 20.03.2016 года.
3. Копия Членской книжки от «23» мая 2001 года (участок №).
4. Копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии а.
5. Копия Договора аренды земельного участка №
6. Копия Заявления с Уведомлением о вручении от «19» сентября 2016 года.
7. Копия Уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений на объект недвижимого имущества № 77/100/3192016-203 от «24» мая 2016 года.

8. Копия Кадастрового паспорта земельного участка №
9. Копия Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-146868/13 от «24» марта 2014 года.
10. Ходатайство о вступлении в дело в качестве соистца по количеству лиц, участвующих в деле - 3 экз.
- II. Копия Доверенности, зарегистрированная в реестре за № 1-1958 от «29» сентября 2016 года.

**Представитель по доверенности
Кудряшова .**