УФНС России по г. _____
Адрес:_____

Заявитель: _____
Адрес:_____
Электронная почта:_____

Жалоба

_____ является управляющей организацией многоквартирного дома №__ по ул. _____ в г. _____. В _____ года в вышеуказанном МКД было проведено общее собрание собственников, оформленное протоколом № __ от _____ года. Согласно указанному протоколу, собственниками принято решение о смене способа управления и выбрано – создание ТСН___.

_____ года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №__ по г. ____ вынесено решение о регистрации ТСН _____. Присвоены ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____.

С данной регистрацией юридического лица общество не согласно по следующим основаниям:

ТСН представляет собой добровольное объединение собственников недвижимого имущества (ст. 123.12 ГК РФ), поэтому самое главное условие - наличие двух и более собственников и объектов недвижимости.

Цель деятельности ТСН - совместное управление, пользование и распоряжение имуществом, находящегося в силу закона в общей собственности или в общем пользовании (ст. 123.12 ГК РФ).

В основе деятельности ТСН всегда будет решение собственников недвижимости, к которым применяются положения главы 9.1 ГК РФ, если иные правила не установлены специальными НПА.

Создание ТСН в МКД является реализацией способа управления МКД, который предусматривает управление МКД посредством создания ТСЖ (ст. 161 ЖК РФ).

После проведения общего собрания собственников инициатор в течение 10 дней с даты, указанной в протоколе, должен передать оригинал протокола с приложениями и решения собственников в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), которыми затем эти документы будут переданы в орган ГЖН. Сделать это необходимо в течение 5-ти дней с момента получения указанных документов. Кроме того, закон обязывает размещать электронные образы протоколов и решений в ГИС ЖКХ. Направлять в ГЖИ следует именно копии протоколов и решений общего собрания. В УО останутся копии протокола общего собрания с приложениями и решений собственников и будут храниться там, если какое-то другое решение о месте хранения копий документов не было принято на общем собрании (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

В предоставленном протоколе произведено не верный расчет кворума по ряду вопросов, в том числе:

В соответствии с п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ через п.4 ч.2 136 статьи ЖК РФ требуется кворум в 2/3 от общего числа собственников в МКД, а именно ____ кв.м. от общей площади МКД. Собственниками же данное решение принято «ЗА» - ___ % (___ кв.м.). Кворум по данному вопросу не набран. Соответственно, собственники не выбрали данное лицо.

Решения и протокол являются официальными документами (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Это значит, что обязательные требования к протоколам и решениям, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, должны выполняться.

Официальный документ должен удостоверять факт, повлекший за собой юридические последствия.

Создание товарищества и утверждение его устава входит в компетенцию ОСС (пп.4, 5 ч.2 ст.44, ч.2 ст.135, ч.2 ст.136 ЖК РФ). В соответствии с ч.1.1 ст.136 ЖК РФ протокол ОСС с решением о создании товарищества и утверждении его устава **подписывается всеми собственниками помещений в доме, проголосовавшими за его принятие**.

Представленный протокол не подписан собственниками, соответственно данный документ не имеет юридической силы и не несет юридических последствий.

В силу ст. 185.1 ГК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно: принято по вопросу, не включенному в повестку дня; **принято при отсутствии кворума**; противоречит основам правопорядка и нравственности; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Решение, принятое в отсутствие необходимого кворума, является ничтожным в силу прямого указания статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ничтожное решение является недействительным (статья 181.3 Гражданского кодекса РФ).

В п.21 Постановления №25 от 23.06.2015 года Пленума ВС РФ сказано, что нормы ЖК РФ о ТСЖ по-прежнему применяются и считаются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ о ТСН. Следовательно, при создании товариществ собственников недвижимости или жилья как одной из разновидности ТСН в качестве органа управления МКД необходимо руководствоваться нормами раздела VI ЖК РФ.

В пункте 108 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации также разъяснено, что к нарушениям порядка принятия решения, в том числе могут быть отнесены нарушения, касающиеся созыва, подготовки, проведения собрания, осуществления процедуры голосования (подпункт 1 пункта 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу вышеизложенных норм гражданского и жилищного законодательства, а также разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, действующим законодательством **не предусмотрен** только судебный порядок оспаривания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку ничтожность такого решения (например, в случае, когда оно принято при отсутствии необходимого кворума) может быть установлена независимо от признания его таковым судом.

Согласно разъяснений, данных в пункте 119 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ничтожное решение собрания, а равно оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительны с момента их принятия (пункт 7 статьи 181.7 Гражданского кодекса Российской Федерации) (РЕШЕНИЕ № А71-12458/2021 ОТ 23.11.2021 АС УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ).

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что собственниками не принято решение о наделении полномочиями конкретного лица на регистрацию в налоговом органе ТСН _____, что влечет незаконность регистрации данного юридического лица.

На основании изложенного_____ просит:

1. признании недействительной запись в ЕГРЮЛ о государственной регистрации ТСН,
2. обязать внести изменения в ЕГРЮЛ путем аннулирования записи о государственной регистрации ТСН.

Приложение:

Подписант _____