

Товарищество собственников недвижимости «Гаражный комплекс «Окская 7к2»

ОГРН 1207700436547, ИНН 9721110510, КПП 772101001,
Адрес: 109117, г. Москва, улица Окская, дом 7, корпус 2
р/с 4070381000000002585 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва,
к/с 3010181020000000700, БИК 044525700

Исх. № 2212-1/2020
от «22» декабря 2020 г.

Арбитражный суд г. Москвы
115225, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17

Истец: ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7 к2»
ИНН: 9721110510; ОГРН: 1207700436547,
адрес: 109117, г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2

Первый ответчик: ООО «Паркинг-инвест»
ИНН: 7736266186; ОГРН: 1167746427640,
адрес: 119119, г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 42,
корп. 1-2-3, этаж 4, комн. 14-57А

Второй ответчик: ООО «Паркинг-инвест»
(наименование до 22.11.2019: ООО «ТОМИ»)
ИНН: 7704109254; ОГРН: 1027739210762,
адрес: 119121, г. Москва, ул. Смоленская, д. 7,
эт. 2, пом. I, оф. 99

Цена иска: *неимущественное требование*

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

*ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7 к2» о нечинении препятствий
в управлении Гаражным комплексом по адресу: г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2*

18.11.2020 г. состоялась государственная регистрация создания ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» на основании решения от «10» июля 2020 г. № 01 общего собрания частных собственников машино-мест в Гаражном комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Окская, дом 7, корп. 2 (далее по тексту – «Гаражный комплекс»), в соответствии с которым (пункт 4 повестки дня) *изменен способ управления гаражным комплексом путем создания нашего Товарищества собственников недвижимости «Гаражный комплекс «Окская 7к2».*

Из системного толкования положений гражданского законодательства в совокупности с положениями специальных норм следует, что **собственники нежилых помещений (в Гаражном комплексе) вправе в любое время изменить способ управления Гаражным комплексом.**

Таким образом, **собственники нежилых помещений (в Гаражном комплексе) вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления (Гаражным комплексом) не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления Гаражным комплексом.**

Решениями общего собрания собственников машино-мест в Гаражном комплексе, оформленного протоколом общего собрания № 1 от 13.05.2019 г., ранее был выбран в качестве управляющей компании первый ответчик - ООО «Паркинг-инвест» (ОГРН 1167746427640).

Однако впоследствии указанная организация [первый ответчик] из-за наличия исполнительных производств ведение своей хозяйственной деятельности прекратило, и в настоящее время её не ведет и непосредственно обслуживание Гаражного комплекса не осуществляет.

В этой связи в период с 20 часов 00 минут «15» марта 2020 года до 20 час. 00 мин. «30» июня 2020 г. (с учетом ограничений и административных запретов, направленных на обеспечение государственными органами соблюдения гражданами и работодателями режима самоизоляции в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) срок проведение общего собрания продлевался на период действия указанных обстоятельств, препятствующих совершению необходимых действий по голосованию) собственниками машино-мест в Гаражном комплексе проведено общее собрание, в соответствии с решением которого изменен способ управления гаражным комплексом путем создания нашего Товарищества собственников недвижимости «Гаражный комплекс «Окская 7к2»».

На основании указанного решения 18.11.2020 было зарегистрировано ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» (истец), истцу присвоены следующие реквизиты: ИНН: 9721110510; ОГРН: 1207700436547, адрес: 109117, г. Москва, ул. Окская, д. 7, корп. 2.

В соответствии с п. 1.4 утвержденного устава Общества ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» является **некоммерческой** корпоративной организацией, представляющей **собой объединение граждан и корпоративных юридических лиц, являющихся собственниками машино-мест в объекте гаражного назначения**, расположенном по адресу: 109117, г. Москва, улица Окская, дом 7, корпус 2 (далее по тексту – «Гаражный комплекс»), **которое создано для совместного управления общим имуществом**, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся данными машино-местами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам машино-мест.

Цель и предмет деятельности ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» также подробно прописан в п. 2.1 и п. 2.2 устава ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2», а именно:

В соответствии с п. 2.1 Устава ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» целью создания и деятельности Товарищества является совместное управление общим имуществом в Гаражном комплексе, а также совместное владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в Гаражном комплексе, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг собственникам машино-мест Гаражного комплекса и лицам, пользующимся данными машино-местами на законном основании, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества в Гаражном комплексе, принадлежащего собственникам машино-мест.

Согласно п. 2.2 Устава ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» предметом деятельности Товарищества является реализация полномочий от имени собственников машино-мест Гаражного комплекса по осуществлению прав на общее имущество в Гаражном комплексе, в том числе по содержанию и управлению таким имуществом, в связи с чем Товариществу переходит право представительства от имени собственников в Гаражном комплексе по вопросам осуществления указанных полномочий, в том числе, но не ограничиваясь:

2.2.1. Обеспечение совместного использования общего имущества в Гаражном комплексе.

2.2.2. Содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества в Гаражном комплексе.

2.2.3. Финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества в Гаражном комплексе, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.

2.2.4. Охрана общего имущества в Гаражном комплексе, а также обеспечение внутриобъектового и пропускного режимов на Гаражном комплексе.

2.2.5. Текущий или капитальный ремонт общего имущества в Гаражном комплексе и, при необходимости, машино-мест собственников.

Таким образом, истец как некоммерческая организация объединяет большинство собственников машино-мест в Гаражном комплексе, полученные денежные средства от собственников в качестве платы по содержанию и текущему ремонту в Гаражном комплексе сохраняются на расчетном счете истца (как в кассе взаимопомощи) и расходуются исключительно на цели уставной деятельности истца; само расходование средств полностью подконтрольно собственникам.

Ранее выбранные в качестве управляющей компании коммерческие организации (в т.ч. первый ответчик) никакой финансовой отчетности собственникам не предоставляли, фактически, никакой деятельности по управлению в Гаражном комплексе не вели (только обеспечивали контрольно-пропускной режим).

В настоящее время в Гаражном комплексе размещаются посторонние люди, которые препятствуют осуществлению ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» **деятельности по управлению общим имуществом в Гаражном комплексе**. В частности, 01.12.2020 люди, занимающие помещение охраны при въезде в Гаражный комплекс отказались его покидать добровольно. Впоследствии появилась расклейка объявлений от имени аффилированного к первому ответчику лица с тем же названием ООО «Паркинг-инвест» (ОГРН 1027739210762) [прежнее наименование ООО «ТОМИ» изменено с 22.11.2019] с недостоверной информацией о том, что, именно, данная аффилированная организация является управляющей компанией (несмотря на то, что решения о выборе данной организации в качестве управляющей компанией собственниками Гаражного комплекса не принималось).

Расклейка объявлений о необходимости осуществления платежей на второго ответчика как на управляющую компанию направлена на неправомерное приобретение коммерческой организацией права на чужое имущество (неосновательное обогащение) путем обмана или злоупотребления доверием собственников машино-мест, поскольку собрания о выборе второго ответчика ООО «Паркинг-инвест» (ОГРН 1027739210762) [прежнее наименование ООО «ТОМИ» изменено с 22.11.2019] в качестве управляющей компании не проводилось.

Представляться и получать требования истца лица, находящиеся в КПП отказались.

Направленные истцом требования от 08.12.2020 в адрес первого и второго ответчика находятся на почте со статусом «ожидает адресата в месте вручения» с 11.12.2020.

При этом истцом подана заявка в АО «Мосэнергосбыт» от 01.12.2020 (зарегистрирована 03.12.2020 вх. № 4661) на заключение договора энергоснабжения. До момента заключения договора энергоснабжения, именно, истец погасил долги за свет (электроэнергию) за октябрь-ноябрь 2020, а также оплатил аванс за декабрь 2020. При этом первый ответчик не заключал договор энергоснабжения с АО «Мосэнергосбыт» и платежи осуществляются по договору энергоснабжения №99047668 от 12.07.2011, заключенному между АО «Мосэнергосбыт» и предыдущей управляющей компанией ООО «ИНТЕК ГРУПП».

Таким образом, в настоящее время ООО «Паркинг-инвест» (ОГРН 1027739210762) [прежнее наименование до 22.11.2019: ООО «ТОМИ»] самовольно (без законных оснований) использует помещения охраны при въезде в Гаражный комплекс; не допускает в указанное помещение законных собственников машино-мест, являющимися членами Правления ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2»; самовольно осуществляет контроль за въездом в Гаражный комплекс автомобилей, уничтожает информацию о создании и работе ТСН, а также создает иные препятствия по полноценному осуществлению ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» **деятельности по управлению общим имуществом в Гаражном комплексе**.

Нормативное обоснование.

К выбору управляющей компании в Гаражном комплексе применяется нормы Гражданского и Жилищного кодексов РФ (применение ЖК РФ по аналогии закона).

На основании подпункта 4 пункта 2 статьи 44, пункта 2 статьи 161 ЖК РФ к компетенции и обязанности общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу пункта 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно пункту 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Пунктом 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 № 416, установлено, что в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Согласно пункту 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами от 15.05.2013 № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами от 15.05.2013 № 416 техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом установлен пунктами 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 и включает:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков;

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Таким образом, выборы второго ответчика в качестве управляющей компании в соответствии с законом (подпункт 4 пункта 2 статьи 44, пункт 2 статьи 161 ЖК РФ) не осуществлялись.

В силу пункта 9 статьи 161 ЖК РФ Гаражный комплекс может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, у ответчиков отсутствуют законные основания по управлению Гаражным комплексом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Окская, дом 7, корп. 2.

Первым ответчиком не передана необходимая для управления Гаражным комплексом документация истцу в соответствии с требованиями статьи 162 ЖК РФ.

На основании изложенного, истец просит суд:

Обязать ООО «Паркинг-инвест» (ОГРН 1167746427640) и ООО «Паркинг-инвест» (ОГРН 1027739210762) не чинить ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» препятствий в осуществлении деятельности по управлению и содержанию общего имущества в Гаражном комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Окская, дом 7, путем передачи ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» технической документации на Гаражный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Окская, дом 7, отражающей информацию о составе и состоянии общего имущества гаражного комплекса, и путем освобождения всех помещений общего пользования (включая помещений охраны), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Окская, дом 7, корп. 2, с передачей ТСН «Гаражный комплекс «Окская 7к2» комплекта ключей от помещений общего пользования (в том числе от помещения электрощитовой).

Приложение:

1. Платежное поручение от 22.12.2020 № 7 об оплате государственной пошлины;
2. Почтовые квитанции о направлении копии иска и приложенных к нему документов ответчикам;
3. Заверенные копии учредительных документов истца;
4. Выписки из ЕГРЮЛ в отношении сторон;
5. Заверенная копия уведомления истца от 08.12.2020 № 0812-2/2020;
6. Заверенная копия требования истца от 08.12.2020 № 0812-3/2020;
7. Объявления второго ответчика об оплате на свои счета;
8. Заверенные копии счетов и платежных поручений об оплате истцом договора энергоснабжения Гаражным комплексом.

Председатель Правления

_____ /Д.А. Заволокина/