

В Раменский городской суд  
Московской области  
(Судье Раменского городского суда МО Суворовой Т.М.)

от ООО «Управляющая компания  
ЖК «Ильинский»  
140120, Московская область, Раменский район,  
пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1а.

### ВОЗРАЖЕНИЯ ПРОТИВ ИСКА

ТСЖ «Ильинское» и 13 граждан – собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, обратились в Раменский городской суд Московской области с иском к ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ», ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «ГарантияСтройЭксплуатация»:

1. о признании недействительным (ничтожным) инвестиционного договора № ИКГС-00012 от 04.09.2006г., заключенного между ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ», предметом которого является инвестирование строительства котельной, расположенной на крыше многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (литера А инвентарный № 231:070-16400);

2. о признании право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (литера А инвентарный № 231:070-16400) на нежилое помещение крышная котельная, общей площадью 132,2 кв.м (номер помещения XIII согласно техническому паспорту здания от 17.04.2007г.), расположенное на 10 и 11 этажах дома, оборудование котельной: котлы Charree Arizona 1570, 1320 KW в количестве 2-х штук, автоматику котлов Ecocontrol 9, газовые горелки EI CO EK 06/210 G-VT в количестве 2-х штук, циркуляционные насосы WPO в количестве 5-ти штук, внутренний газопровод, запорную арматуру, расширительные баки CO. G в количестве 2-х штук;

3. об истребовании для передачи во владение ТСЖ «Ильинское» из чужого незаконного владения ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» общее имущество многоквартирного дома, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (литера А инвентарный № 231:070-16400) на нежилое помещение крышная котельная, общей площадью 132,2 кв.м (номер помещения XIII согласно техническому паспорту здания от 17.04.2007г.), расположенное на 10 и 11 этажах дома, оборудование котельной: котлы Charree Arizona 1570, 1320 KW в количестве 2-х штук, автоматику котлов Ecocontrol 9, газовые горелки EI CO EK 06/210 G-VT в количестве 2-х штук, циркуляционные насосы WPO в количестве 5-ти штук, внутренний газопровод, запорную арматуру, расширительные баки CO. G в количестве 2-х штук.

Третьими лицами к участию в деле истцами привлечены Управление ФРС по Московской области, Администрация Раменского муниципального района Московской области, Администрация городского поселения Ильинский, ГУП «Мособлгаз», ООО «Рэинбоу».

Решением № 5 от 13.10.2009г. единственного участника ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» организация была переименована в ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» с новым местом нахождения по адресу: 140120, Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1а, на должность Генерального директора общества был назначен Городилов Александр Валерьевич, что подтверждается копией свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ ООО «ГарантияСтройЭксплуатация», копией свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский»; копией свидетельства ИНН ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский», копией решения № 5 от 13 октября 2009 года, копией выписки из ЕГРЮЛ ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский».

Считаю, искковое требование об истребовании во владение ТСЖ «Ильинское» крышной газовой котельной основано на неправильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем не подлежит удовлетворению.

1. В настоящее время автономная крышная газовая котельная дома обслуживается ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (новое название - ООО «Управляющая компания ЖК Ильинский»), которое является управляющей организацией дома по договору № ГСЭ-01/06 от 27.11.2006г., заключенному с ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» (Застройщиком). После сдачи дома в эксплуатацию дом нуждался в управлении. В то время истцы не являлись собственниками квартир (квартиры только начинали продаваться), а ТСЖ «Ильинское» не существовало. В связи с этим заключение между Застройщиком и ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» договора управления домом не противоречит действующему законодательству и применяется на практике повсеместно, если дом не находится в государственной или муниципальной собственности.

Всего в доме 177 квартир. В настоящее время договоры управления с ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» заключены собственниками 42 квартир, которые считают, что ответчик на законных основаниях управляет домом и которые исправно вносят ему плату за жилые помещения и коммунальные услуги, которые предоставляются им управляющей организацией.

У ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, по которым он производит оплату:

- с ГУП МО «Мособлгаз» заключены договоры: от 01.07.2007г. № 317-БК по техническому обслуживанию газопроводов и газового оборудования, от 01.07.2007г. № 133-БК на техническое обслуживание вводного, внутреннего и бытового газопользующего оборудования;

- с ООО «Канал-Сервис+» договор от 01.08.2008г. на отпуск питьевой воды и прием сточных вод;

- с ООО «Экосервис» договор № 774 от 01.01.2009г. на оказание услуг по планово-регулярному вывозу твердых бытовых отходов;

- с МУП «Ильинское ПТО КХ» договор от 01.08.2008г. на пользование электрической энергией.

По всем заключенным договорам истец производит оплату, что подтверждается прилагаемыми копиями платежных поручений.

По договору управления управляющая организация также обслуживает инженерное оборудование и коммуникации дома, посредством которых предоставляются коммунальные услуги, что согласно ст.162 ЖК РФ является ее обязанностью. Крышная газовая котельная дома, являющаяся опасным объектом, обслуживается персоналом управляющей организацией, прошедшим специальную подготовку. Договоры на поставку газа для газовой котельной дома с ООО «Межрегионгаз» заключены у ООО

«Инвестиционная компания «Гарантия-Строй», им же производится оплата потребленного газа по заключенным договорам. При этом согласно письму ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» собственники помещений многоквартирного дома плату за потребленный газ должны вносить управляющей организации ООО «ГарантияСтройЭксплуатация».

Таким образом, крышная газовая котельная в настоящее время на законных основаниях находится во владении управляющей организации дома, которой она обслуживается.

Требование истребовать крышную газовую котельную у управляющей домом организации для передачи во владение ТСЖ «Ильинское» не основано на законе.

ТСЖ «Ильинское», созданное 21.01.2009г. не является и не может являться ее собственником, поэтому ссылка на ст.301 ГК РФ является неправомерной.

Ссылка на ст.305 ГК РФ, согласно которой права, предусмотренные статьями 301-304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющегося собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором, также неправомерна в связи с тем, что крышная газовая котельная никогда ни по какому основанию не была во владении ТСЖ «Ильинское».

Крышная котельная, являясь инженерным оборудованием, посредством которого предоставляются коммунальные услуги отопления и горячего водоснабжения дома, должна обслуживаться управляющей организацией дома, для чего последняя должна ею владеть.

Истребуя у управляющей организации дома инженерное оборудование, предназначенное для оказания коммунальных услуг, ТСЖ «Ильинское», таким образом, оспаривает право ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» управлять многоквартирным домом, что следует из содержания искового заявления.

При этом ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» является коммерческой организацией, для которой управление многоквартирным домом является предпринимательской деятельностью. ТСЖ «Ильинское» является юридическим лицом, созданным для управления многоквартирным домом, т.е. для ведения экономической деятельности.

Согласно ст.28 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Из смысла статей 27 и 28 АПК РФ следует, что определяющим моментом отнесения того или иного дела к подведомственности арбитражных судов является субъектный состав, а также предмет спора, экономический (имущественный) характер требований.

ТСЖ «Ильинское» является юридическим лицом. Управление многоквартирным домом является экономической деятельностью, в процессе которой управляющая организация заключает договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, производит сбор платы с собственников квартир за жилое помещение и коммунальные услуги, нечисляет и уплачивает установленные налоги и пр.

В настоящем деле истцы – физические лица доказывают, что право управления многоквартирным домом принадлежит ТСЖ «Ильинское», а не ответчику. При этом необходимо учитывать, что ТСЖ «Ильинское» является юридическим лицом,

самостоятельно осуществляющим права и обязанности в гражданских правоотношениях, в связи с чем свое право управлять домом в суде должно отстаивать самостоятельно.

Учитывая вышесказанное, требование об истребовании крышной газовой котельной для передачи во владения ТСЖ «Ильинское» удовлетворению не подлежит, т.к. отсутствуют правовые основания для истребования инженерного оборудования дома у управляющей многоквартирным домом организации, а спор о праве управления домом неподведомствен суду общей юрисдикции.

2. Учитывая, что газовая котельная является опасным объектом, обслуживание которого должны осуществлять специально подготовленные специалисты, собственники помещений многоквартирного дома не должны иметь доступа к ее оборудованию, т.к. авария газовой котельной может привести к очень тяжелым последствиям. В связи с этим довод, что собственники лишены доступа в помещение газовой котельной, не может быть принят во внимание для истребования газовой котельной.

3. Довод иска о том, что ТСЖ «Ильинское» имеет право обращаться в суд в защиту прав, свобод и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома, основан на неправильном применении норм процессуального права.

Согласно ч.1 ст.46 ГПК РФ в случаях, предусмотренных законом, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации и граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

В ст.138 ЖК РФ, на которую ссылаются истцы, установлены обязанности товарищества собственников жилья, среди которых обязанность обращаться в суд в защиту прав, свобод и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома отсутствует. Статья 137 ЖК РФ (Права товарищества собственников жилья) также не предусматривает права товарищества собственников жилья на обращение в суд в защиту прав, свобод и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома. При этом из содержания ч.1 ст.46 ЖК РФ следует, что обращение в суд в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц является правом, а не обязанностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан, когда такое право прямо предусмотрено законом (например, ч.1 ст.46 Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно которой уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по контролю (надзору) в области защиты прав потребителей (его территориальные органы), иные федеральные органы исполнительной власти (их территориальные органы), осуществляющие функции по контролю и надзору в области защиты прав потребителей и безопасности товаров (работ, услуг), органы местного самоуправления, общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) вправе предъявлять иски в суды о признании действий изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) противоправными в отношении неопределенного круга потребителей и о прекращении этих действий).

В Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за I квартал 2006 года, на которую ссылаются истцы (ответ на вопрос 4), говорится, что Закон РФ «О защите прав потребителей» предоставляет право общественным объединениям потребителей обращаться в суд с заявлениями в защиту не только группы потребителей или неопределенного круга потребителей, но и конкретного потребителя.

Товарищество собственников жилья общественным объединением потребителей не является, а его правовой статус определяется ЖК РФ, а не Законом РФ «О защите прав потребителей».

В связи с этим ТСЖ «Ильинское» по данному иску исцом вообще являться не может, т.к. не имея каких-либо прав на предмет спора (материально-правового интереса в споре) в силу ст.3 ГПК РФ не вправе обращаться в суд за их защитой.

На основании вышеизложенного

**ПРОШУ:**

отказать в удовлетворении требования об истребовании для передачи во владение ТСЖ «Ильинское» из чужого незаконного владения ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» общее имущество многоквартирного дома, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (литера А инвентарный № 231:070-16400) на нежилое помещение крышная котельная, общей площадью 132,2 кв.м (номер помещения XIII согласно техническому паспорту здания от 17.04.2007г.), расположенное на 10 и 11 этажах дома, оборудование котельной: котлы Шарре Arizona 1570, 1320 KW в количестве 2-х штук, автоматику котлов Ecoscontrol 9, газовые горелки EI CO EK 06/210 G-VT в количестве 2-х штук, циркуляционные насосы WHO в количестве 5-ти штук, внутренний газопровод, запорную арматуру, расширительные баки CO. G в количестве 2-х штук.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Копия договора № ГСЭ-01/06 от 27 ноября 2006 года;
2. Копия договора № 406 от 11 августа 2009 года;
3. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
4. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
5. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
6. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
7. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
8. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
9. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
10. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
11. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
12. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
13. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
14. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
15. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
16. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
17. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
18. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
19. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;
20. Копия договора [redacted] от 01 марта 2009 года;

21. Копия договора [REDACTED] от 01 марта 2009 года;
22. Копия договора [REDACTED] от 01 марта 2009 года;
23. Копия договора [REDACTED] от 01 марта 2009 года;
24. Копия договора [REDACTED] от 01 марта 2009 года;
25. Копия договора [REDACTED] от 01 марта 2009 года;
26. Копия договора [REDACTED] от 01 марта 2009 года;
27. Копия договора [REDACTED] от 01 марта 2009 года;
28. Копия договора № 1032 на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 01 августа 2008 года;
29. Копия договора № 774 на оказание услуг по планово-регулярному вывозу твердых бытовых отходов от 01 января 2009 года;
30. Копия договора на оказание услуг по транспортировке газа № 216/07 от 01 апреля 2007 года;
31. Копия долгосрочного договора поставки газа № 61-4-0530/08/ИКГС-00056 от 01 августа 2007 года;
32. Копия долгосрочного договора поставки газа № 61-10-0530/08 от 28 декабря 2007 года;
33. Копия договора на пользование электрической энергией от 01 августа 2008 года;
34. Копия договора № 133-БК на техническое обслуживание вводного, внутреннего газопроводов и бытового газоиспользующего оборудования, расположенных в жилых (многоквартирных) домах от 01 июля 2007 года;
35. Копия договора № 317-БК по техническому обслуживанию газопроводов и газового оборудования от 01 июля 2007 года;
36. Копия письма иех. № 231 от 10.09.2009 года
37. Копия свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» о реорганизации юридического лица в форме выделения;
38. Копия свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ ООО «ГарантияСтройЭксплуатация»;
39. Копия свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский»;
40. Копия свидетельства ИНН ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский»;
41. Копия решения № 5 от 13 октября 2009 года;
42. Копия выписки из ЕГРЮЛ ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский»;
43. Копии платежных поручений на 73 листах.

Генеральный директор

А.В. Городилов

26 октября 2009 года