

Раменский городской суд Московской области
140100, г. Раменское, ул. Вокзальная, д.2

Истцы:

ТСЖ «Ильинское»,

Ответчики:

1. ООО «Мосспецстроймонолит»
127220, г. Москва, ул. Башиловская, д.8
2. ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй»
610000 Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 83
3. ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (ООО «ГЭС»)
140180, МО, г. Жуковский, ул. Гастелло, д.1

3-и лица:

1. Управление Федеральной регистрационной службы по МО
Раменский отдел
г. Раменское, ул. Воровского, д.1а.
2. Администрация Раменского муниципального района
Московской области
140100 Московская обл., г. Раменское, пл. Комсомольская 2
3. Администрация городского поселения Ильинский
140120, МО, Раменский район, пос. Ильинский, ул.
Ленинская, д. 38.
4. ГУП МО «Мособлгаз» филиал «Раменскоемежрайгаз»
Адрес: 140100, г. Раменское, ул. Левашова, д.12.
5. ООО «Рэинбоу»
Адрес 117452, г. Москва, ул. Азовская, 15А.

Дело №2-3069/09, судья Суворова Т.М.

ПИСЬМЕННЫЕ ОБЪЯСНЕНИЯ ИСТЦОВ
(в порядке ст. 35 ГПК РФ)

02 сентября 2009 г. Истцами был подан иск (вх. №1299) к Ответчикам с требованиями:

- 1) Признать недействительным (ничтожным) инвестиционных договор от 04.09.2006 №ИКИС-00012, предметом которого являлось строительство котельной многоквартирного жилого дома по адресу: МО, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (далее – ЖК «Ильинский»);
- 2) Признать право общей собственности собственников помещений ЖК «Ильинский» на крышную газовую котельную (помещение №БТИ 231:070-16400/ХIII и оборудование газовой котельной);
- 3) Истребовать из незаконного владения ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» котельной, расположенной на крыше многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1 (литера «А» инвентарный номер 231:070-16400).

1. Согласно информационной выписке из ЕГРЮЛ ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (ИНН 5013053859, ОГРН 1065013009071) реорганизовано в форме выделения. 08.10.2009 из ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» выделено общество-правопреемник при реорганизации – ООО «Управляющая компания ЖК Борисоглебский» (ОГРН 1095040005554).

Само же реорганизованное ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (ИНН 5013053859, ОГРН 1065013009071) 20.10.2009 переименовано в ООО «Управляющая компания ЖК Ильинский» (ИНН 5013053859, ОГРН 1065013009071), изменило адрес (место нахождения) на: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1А.

Доказательство: Выписка из ЕГРЮЛ.

В соответствии с ч.4 ст.58 ГК РФ при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

В соответствии со ст.44 ГПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном решением суда правоотношении (смерть гражданина, реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга и другие случаи перемены лиц в обязательствах) суд допускает замену этой стороны ее правопреемником. Правопреемство возможно на любой стадии гражданского судопроизводства.

В связи с вышеизложенным доводы представителя ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» о том, что Ответчик был просто переименован не соответствуют действительности и не подтверждают правовой статус ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» в настоящем процессе, просим суд установить правопреемника ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» в настоящем гражданском процессе в соответствии со ст.44 ГПК РФ.

2. Истцы поддерживают свои исковые требования о признании недействительным (ничтожным) договора инвестирования строительства котельной от 04.09.2006 №ИКГС-00012.

Разрешение на строительство многоквартирного дома по адресу Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (ЖК «Ильинский») было выдано 31 августа 2006 года, т.е. после введения в действие Жилищного кодекса РФ (введен в действие с 01 марта 2005 года). Проектной декларацией ЖК «Ильинский» было предусмотрено строительство многоквартирного дома на 177 квартир и 148 машиномест, 17 мотомест, а также было предусмотрено что отопление в строящемся жилом доме будет обеспечиваться крышной газовой котельной, которая расположена на 10 и 11 этажах многоквартирного дома.

Договор инвестирования строительства котельной от 04.09.2006 №ИКГС-00012. на который ссылаются Ответчики, был заключен после введения в действие Жилищного кодекса РФ и с нарушением положений ст.ст. 36, 37 и 38 ЖК РФ.

В соответствии со ст.36 ЖК РФ помещение и оборудование крышной газовой котельной ЖК «Ильинский» относится к общему имуществу многоквартирного дома, т.к. предназначена для обслуживания, обеспечения теплом и горячей водой всех квартир и иных помещений в ЖК «Ильинском».

В соответствии со ст.37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. **Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.**

Таким образом, договор инвестирования от 04.09.2006 №ИК ГС – 00012 является ничтожной сделкой по следующим основаниям.

В соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений":

инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, **вкладываемые** в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;

инвестиционная деятельность - **вложение инвестиций** и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

В соответствии с ч.1 ст.3 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» - **объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются** находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, **за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.**

Из текста представленного Ответчиком ООО «Мосспецстроймонолит» договора инвестирования от 04.09.2006 №ИКГС – 00012 следует вывод, что **никаких вложений Ответчик ООО «Мосспецстроймонолит» в строительство спорного объекта (крышной газовой котельной многоквартирного дома) не осуществлял, т.к. расплатился взаимозачетом финансовых обязательств к ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» указанной сделки 04 апреля 2007 года, когда объект инвестирования уже фактически был передан 04 апреля 2007 согласно представленного Ответчиком акта приема-передачи от 04.04.2007, при этом 27.11.2006 года объект уже был введен в эксплуатацию, а 03.04.2007 был утвержден Главой Раменского муниципального района акт о вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта – жилого дома с подземной автостоянкой по адресу МО, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1. Таким образом инвестиции осуществлялись в уже законченный строительством объект, в момент его фактической передачи, что противоречит указанным выше нормам законодательства об инвестиционной деятельности. Это первое.**

Второе. По рассматриваемому договору продавалось оборудование и помещение, которое в соответствии со ст.36 ЖК РФ является общей собственностью и в соответствии со ст.37 ЖК РФ не может быть выделено в натуре и передано по договору отдельно от прав на квартиры в многоквартирном доме.

Доказательства:

- 1) Разрешение на строительство многоквартирного дома от 31.08.2006 - запрошено судом в Администрации Раменского муниципального района.
- 2) Проектная декларация на строительство многоквартирного дома от 31.08.2006 – запрошена судом в Администрации Раменского муниципального района.
- 3) Представленный Ответчиком договор инвестирования от 04.09.2006 №ИКГС-00012.

- 4) Представленный Ответчиком акт фактического приема-передачи помещения котельной от 04.04.2007.
- 5) Представленное Ответчиком соглашение о проведении зачета взаимных требований между Ответчиком ООО «ИК «Гарантия-Строй» и Ответчиком ООО «Мосспецстроймонолит» от 04.04.2007.

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Нормы жилищного законодательства не предусматривают иных последствий нарушения прав собственников квартир в многоквартирном жилом доме на объекты общей долевой собственности, в связи с чем подлежат применению последствия недействительности сделки, указанные в статье 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, т.е. возвращение сторон по недействительной сделке в первоначальное положение.

Сделки в отношении общего имущества, в результате которых у третьих лиц возникает право собственности на такое имущество, ничтожны, поскольку противоречат ст.ст. 36 и 37 Жилищного кодекса РФ. В связи с чем, инвестиционный договор №ИКГС-00012 от 04.09.2006 г., заключенный ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» (Застройщиком) и ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» (инвестором) ничтожен и не порождает правовых последствий для сторон сделки.

Ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166). Учитывая, что ГК РФ не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. – п.32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ».

3. В отношении ходатайства Ответчика ООО «Мосспецстроймонолит» о привлечении третьим лицом ООО «Пензенская Строительная Компания». Истцы не видят необходимости в привлечении указанной компании третьим лицом и оставляют решение этого вопроса на усмотрение суда.

В соответствии с ч.2 и 3 ст.37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

В соответствии со ст.38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. **Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.**

Согласно ст. 23 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации. **Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на**

жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. В соответствии с Жилищным кодексом РФ к общему имуществу относятся все помещения и оборудование, обслуживающие более одной квартиры в многоквартирном доме.

Таким образом, на текущий момент право собственности на спорное имущество к ответчику ООО «Мосспецстроймонолит» не перешло и указанное имущество является общей собственностью собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с законом. Инвестор ООО «Пензенская Строительная Компания» не мог и не имел права отказаться от прав на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе крышную газовую котельную), т.к. такие условия сделки являются ничтожными в соответствии со ст.38 Жилищного кодекса РФ.

4. Не состоятелен и не основан на законе довод Ответчиков о том, что крышная газовая котельная, обеспечивающая отоплением все помещения в ЖК «Ильинском» удерживается ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (или ее правопреемника) на законном основании.

ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» не является управляющей компанией ЖК «Ильинский».

Многokвартирный жилой дом ЖК «Ильинский» введен в эксплуатацию 03.04.2007 года (согласно акта госкомиссии, утвержденного Главой Раменского района).

Порядок отбора управляющей компании в жилых домах определен в ст.161 ЖК РФ. Управляющая компания является таковой, если с ней заключен договор по решению Общего собрания собственников помещений в ЖК «Ильинский» (такого решения не было принято) или если с ней заключен договор Администрацией Раменского муниципального района по результатам открытого конкурса по отбору управляющей компании (такого конкурса не проводилось). Застройщик ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» по Жилищному кодексу РФ не имеет права голоса в выборе управляющей компании. Таким образом у Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (его правопреемника) нет оснований удерживать общее имущество указанного многоквартирного дома (ЖК «Ильинский»).

02.02.2009 Ответчик ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» был уведомлен о создании ТСЖ «Ильинское» и о Решении Общего собрания собственников помещений в ЖК «Ильинском» от 29.12.2008 о выборе способа управления домом товариществом собственников жилья и с этой даты ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (его правопреемника) обязано освободить помещения общей собственности ЖК «Ильинский» и передать ТСЖ «Ильинское» документацию, необходимую для обслуживания многоквартирного дома, в том числе для обслуживания спорной котельной.

По данному факту должностному лицу Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» Янину Д.В. Раменской городской прокуратурой 24.04.2009 вынесено представление об устранении нарушений жилищного законодательства (№395ж09).

Таким образом, несостоятелен довод Ответчика (его правопреемника) о том, что между ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» и ТСЖ «Ильинское» имеется спор об управлении многоквартирным домом. Вопрос о выборе способа управления в ЖК «Ильинском» решен Общим собранием собственников от 29.12.2008 и выбран способ управления товариществом собственников жилья. Поэтому в настоящем процессе требования заявлены верно и Истцы их поддерживают, идет речь об истребовании общего имущества многоквартирного дома – крышной котельной из незаконного владения Ответчика во владение законного управляющего домом – ТСЖ «Ильинское».

Сам факт незаконного удержания крышной газовой котельной Ответчиком ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (его правопреемником) не оспаривается, поэтому доказыванию не подлежит.

Доказательства:

1. Решение Общего собрания собственников от 29.12.2008.
 2. Письмо ТСЖ «Ильинское» в адрес ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» от 02.02.2009 о передаче техдокументации.
 3. Представление Раменской городской прокуратуры от 24.04.2009 №395ж09.
- 5. ТСЖ «Ильинское» является некоммерческой организацией, другие истцы являются гражданами РФ, настоящий спор не связан с экономической деятельностью Истцов, а основан на жилищных правах граждан на неприкосновенность своего жилища, бесперебойное обеспечение коммунальными ресурсами, праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома и праве выбора способа управления многоквартирным домом, - поэтому заявленные в рассматриваемом процессе исковые требования подведомственны Раменскому городскому суду Московской области и должны быть рассмотрены по существу.**
6. Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» с собственниками квартир в ЖК «Ильинском» связывают только незаконные требования ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (его правопреемника) на оплату коммунальных услуг и техобслуживания жилого дома, которые большинство собственников не считает обязанным оплачивать, что следует из представленной ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» сверки «задолженностей» жильцов ЖК Ильинский перед этой самозванной компанией.
- Те немногие договоры с собственниками, которые Ответчик представил в прошлое судебное заседание 30.10.2009 были заключены в результате введения собственников квартир в заблуждение относительно прав Ответчика на управление ЖК «Ильинским». В настоящее время часть собственников, на договоры с которыми ссылается Ответчик ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (его правопреемник), уведомили ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» о ничтожности этих договоров.

Доказательства:

- 1) Письмо ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» от 20.08.2009 исх.№104-146 о сверке задолженности по оплате коммунальных услуг собственниками квартир.
- 2) Уведомления от собственников квартир о ничтожности договоров с ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» на управление домом.

На основании вышеизложенного, просим суд удовлетворить исковые требования в полном объеме.

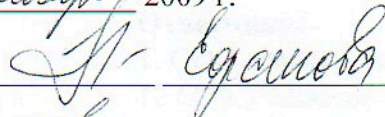
Приложение:

1. Акт приемочной комиссии от 03.04.2007 о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта – жилой дом с подземной автостоянкой на 148 машиномест и 17 мест.
2. Представление Раменской городской прокуратуры от 24.04.2009 №395ж09 Яшину Д.В. об устранении нарушений жилищного законодательства.

3. Письмо ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» от 20.08.2009 исх. №104-146 о сверке задолженности.
4. Уведомления собственников о ничтожности договоров на управление с ООО «ГарантияСтройЭксплуатация».

Истец Савинова А.А. 

«17» ноября 2009 г.


Истец 

«17» ноября 2009 г.

Представитель Истцов 

Стрижан Ольга Темнарьева

«17» ноября 2009 г.

Представитель Истцов Темнарьева 

«17» ноября 2009 г.