

Жуковский городской суд Московской области
140185, Московская область, г. Жуковский, ул. Ф.
Калугина, д. 9

Истцы:

1. ТСЖ «Ильинское»

15 собственников квартир

Ответчик:

1. ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (ООО
«ГСЭ»)

140180, МО, г. Жуковский, ул. Гастелло, д.1

3-и лица:

1. Администрация Раменского муниципального
района Московской области

140100 Московская обл.,

г.Раменское, пл.Комсомольская 2

2. Администрация городского поселения

Ильинский

140120, МО, Раменский район, пос. Ильинский, ул.

Ленинская, д. 38.

3. МУП Ильинское ПТО КХ

4. ГУП МО «Мособлгаз» Филиал «Раменскоемежрайгаз»

Дело № 2-1543/09, судья Сорокодумова Л.С.

**ПИСЬМЕННЫЕ ОБЪЯСНЕНИЯ ИСТЦОВ И ХОДАТАЙСТВО ОБ
ИСТРЕБОВАНИИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ ПО ДЕЛУ
(в порядке ст.35 и 57 ГПК РФ)**

Истцами по данному делу - ТСЖ «Ильинское». *15 собственников квартир*

- предъявлен иск к ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» (Ответчик) о признании незаконными действий ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» по представлению собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1, платежных документов (квитанций) и писем-требований на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений в период с сентября 2008 года по август 2009 г., о признании незаконными действий ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» по приостановлению предоставления коммунальных услуг путем отключения электроэнергии и прекращения подачи воды в указанном многоквартирном доме, об обязанности ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» прекратить незаконные действия по представлению собственникам помещений указанного многоквартирного дома платежных документов (квитанций) на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений.

Третьим лицом – Администрацией городского поселения Ильинский представлено письменное мнение, согласно которому плата за коммунальные ресурсы и содержание общего имущества многоквартирного дома вносится в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбранным способом управления жилым домом. В доме выбран способ управления товариществом собственников жилья, создано ТСЖ «Ильинское» и порядок оплаты устанавливается органами управления ТСЖ «Ильинское».

Третьим лицом – МУП «Ильинское ПТО КХ» представлено мнение, согласно которому МУП «Ильинское ПТО КХ» заявляет, что заявленными требованиями не затронуты интересы МУП «Ильинское ПТО КХ» и просит рассматривать иск свое отсутствие.

Ответчиком представлены возражения против иска, в которых Ответчик просит в иске отказать.

Истцы не согласны с доводами Ответчика по следующим основаниям:

1. Истцы считают представленные Ответчиком доказательства не отвечают требованиям ГПК РФ к относимости доказательств и допустимости доказательств. Обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Для того, чтобы Ответчику управлять домом на законном основании и называть себя управляющей компанией, требовать с Истов оплату коммунальных услуг, Ответчик должен представить Решение Общего собрания собственников помещений указанного дома о выборе управляющей компании в порядке ст.161 и 162 Жилищного кодекса РФ. Такое решение не представлено. Значит Истец управляющей компанией в указанном жилом доме не является.

2. 24.11.2009 Арбитражным судом г. Москвы рассмотрен иск Ответчика (ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» к ООО «Восточная Финансовая Группа» о взыскании задолженности по внесению платы за жилые помещения и коммунальные услуги с декабря 2007 г. по май 2009 г. включительно, пеней по 23 ноября 2009 г. включительно, за жилые помещения по адресу: МО, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1.

К участию в деле третьим лицом привлечено ТСЖ Ильинское.

ООО «Восточная Финансовая Группа» является членом ТСЖ «Ильинское» и собственником квартир в ЖК «Ильинский».

24.11.2009 Арбитражный суд г. Москвы вынес решение: в иске ООО «ГСЭ» о взыскании платы за жилые помещения и коммунальные услуги в указанном жилом доме - отказать.

В настоящем процессе ТСЖ «Ильинское» заявлены требования в защиту прав и интересов всех собственников квартир в ЖК «Ильинский», в том числе о признании незаконным действий по предъявлению требований Ответчика об оплате коммунальных услуг.

Обстоятельства дела, установленные решением арбитражного суда с участием ООО «ГарантияСтройЭксплуатация», ТСЖ «Ильинское», собственника квартир ООО «Восточная Финансовая Группа» имеют непосредственное отношение к рассматриваемому делу.

Как только ТСЖ «Ильинское» получит Решение Арбитражного суда г. Москвы от 24.11.2009 по делу №А40-78641/09-06-496, текст Решения арбитражного суда будет представлен в суд г. Жуковского по настоящему делу.

3. Истцы имеют право на обращение в суд с заявленными исковыми требованиями на основании ст.12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (абз.3); прекращения или изменения правоотношения (абз.11). Данная норма права не устанавливает для субъектов гражданских правоотношений ограничений в выборе способа защиты права и не исключает возможности использования нескольких способов защиты. Следовательно, право выбора способа защиты принадлежит стороне правоотношения.

Права Истцов нарушаются незаконным выставлением Ответчиком квитанций на оплату коммунальных услуг и услуг по техобслуживанию, т.к. выставлением незаконных квитанций Ответчик формирует фиктивную задолженность собственников квартир указанного многоквартирного дома перед Ответчиком и обосновывает незаконное удержание общего имущества многоквартирного дома.

Кроме того, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам) исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг (пункт 80 Правил), в связи с чем неопределенность в вопросе оплаты коммунальных услуг создает угрозу приостановления предоставления таких коммунальных услуг, как электричество и водоснабжение, о чем Истцы уже получили предупреждения Ответчика.

Истцы считают свои права нарушенными выставлением Ответчиком необоснованных квитанций и предъявлением Ответчиком необоснованных сумм задолженности, а также угрозами отключения электроэнергии и воды.

Доказательства:

- 1) Письмо Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» о сумме задолженности собственников квартир в ЖК «Ильинском».
- 2) Письма Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» в адрес Истцов с угрозами отключения электричества и воды (Представлены в качестве приложения к исковому заявлению).

4. Право Истца ТСЖ «Ильинское» на обращение в суд с настоящим иском основано на ст.138 Жилищного кодекса РФ и пункте 1.13 Устава ТСЖ «Ильинское», утвержденного Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме от 29.12.2008 (протокол №1), согласно которому «1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а

также в суде».

5. Истцы не согласны с доводом Ответчика, что имеется спор о праве управления многоквартирным домом. Выбор способа управления указанным многоквартирным домом осуществлен Общим собранием собственников 29.12.2008 и выбран способ управления товариществом собственников жилья, создано ТСЖ «Ильинское». Таким образом, выбор способа управления в указанном многоквартирном доме реализован, никаких споров по данному факту в настоящее время нет.

6. Ответчик не является исполнителем коммунальных услуг и не имеет права предъявлять денежные требования к Истцам. **В соответствии с п.5 и п.6 ст.155 ЖК РФ, члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья.** Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Жилищным кодексом РФ не предусмотрена возможность предъявления сторонними организациями напрямую собственникам платежных документов на оплату коммунальных услуг и содержания общего имущества.

Такого толкования норм Жилищного законодательства придерживаются вышестоящие судебные инстанции, в частности в Кассационном определении судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда признаны неправомерными действия ОАО «Омская энергосбытовая компания» по предъявлению гражданам тарифа на оплату коммунальных услуг (**Кассационное определение от 08.04.2009 по делу № 33-1451/09**).

7. Договоры Ответчика с некоторыми собственниками помещений в указанном многоквартирном доме ничтожны на основании следующего:

В соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией заключается при выборе управляющей организации Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В ЖК Ильинском Общего собрания по выбору Ответчика (ООО «ГарантияСтройЭксплуатация») управляющей компании не проводилось. Администрация Раменского муниципального района конкурса по отбору управляющей компании в ЖК Ильинский также не проводила. Единственное Общее собрание собственников помещений в ЖК Ильинский состоялось 29.12.2008 и был выбран способ управления товариществом собственников жилья и создано Товарищество собственников жилья «Ильинское». С момента регистрации ТСЖ «Ильинское» 21.01.2009, ТСЖ «Ильинское» является единственным лицом, уполномоченным в рамках закона заключать с собственниками помещений договоры управления многоквартирным домом ЖК Ильинский, а также устанавливать порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии со ст.168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна. Ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом согласно ст.166 ГК РФ.

Согласно положениям ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

На основании вышеизложенного, представленные Ответчиком в суд договоры от 01.03.2009 №№ (перечислены номера договоров собственников, заключивших договора с ГСЭ)

являются ничтожными сделками, т.к. заключены после создания ТСЖ «Ильинское», договор же от 11.08.2009 №406 между ООО «ГСЭ» и ООО «ПСК» не соответствует признакам документа, т.к. подписан неуполномоченным лицом.

Часть собственников уже направила Ответчику ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» соответствующие заявления о ничтожности и непризнании указанных договоров:

- 1) Заявление о ничтожности договора от 27.10.2009
- 2) Заявление о ничтожности договора от 21.10.2009 *3 собственников квартир*
- 3) Заявление о ничтожности договора от 21.10.2009

8. Факты отключения электроэнергии и отопления в многоквартирном жилом доме имели место, подтверждающие документы имеются и в дело представлены. В виду того, что между Истцами и Ответчиком отсутствовали договорные отношения, как это предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, то данные правила и порядок составления актов о приостановлении предоставления коммунальных услуг на правоотношения сторон не распространяется.

Истцы уведомили о фактах самоуправства должностных лиц Ответчика правоохранительные органы, в результате проверок правоохранительных органов факты отключения подтверждались.

В частности как следует из Письма Раменской городской прокуратуры от 19.08.2009 №156ж09:

18.12.2008 в УВД по Раменскому муниципальному району Московской области поступило коллективное заявление жителей ЖК «Ильинский» по факту противоправных действий управляющей ЖК «Ильинский» Жбанковой Н.Л. по отключениям электроэнергии.

По данному факту проводилась проверка в порядке ст.144-145 УПК РФ, по результатам которой 26.12.2008 вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела по основаниям п.2 ч.1 ст.24 УПК РФ, за отсутствием в действиях Жбанковой Н.Л. состава преступления, предусмотренного ст.330 ч.1 УК РФ.

Указанное постановление отменено горпрокуратурой, материал направлен в УВД по Раменскому муниципальному району МО для проведения дополнительной проверки.

25.05.2009 года в Быковский ГОМ УВД по Раменскому муниципальному району МО поступило заявление управляющего домом представителя ТСЖ «Ильинское» Скачкова С.В. о принятии мер к управляющей ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» Жбанковой Н.Л., которая 25.05.2009 самовольно, без предварительного уведомления, отключила электроэнергию в доме №1 по ул. Чкалова в пос. Ильинский Раменского района МО.

По данному факту была проведена проверка в порядке ст.144-145 УПК РФ, по результатам которой 17.07.2009 вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела.

30.07.2009 указанное постановление отменено горпрокуратурой как принятое преждевременно в связи с неполнотой проведенной проверки.

Таким образом доказательства того, что в ЖК «Ильинский» имели место незаконные отключения электричества находятся в материалах проверок УВД по Раменскому

муниципальному району МО, адрес: 140100, МО, г. Раменское, ул. Михалевича, д.53, тел/факс 8-246-3-42-10.

Истцы самостоятельно не могут запросить материалы указанных проверок по отключениям электричества в ЖК «Ильинский», т.к. это не предусмотрено УПК РФ.

Истцы настаивают на необходимости предоставления в суд материалов проверок УВД РР МО по коллективному заявлению жильцов ЖК «Ильинский» от 18.12.2008 и по заявлению Скачкова С.В. от 25.05.2009, т.к. в этих документах содержатся доказательства незаконных отключений электроэнергии в жилом доме по адресу: МО, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1.

В соответствии с ч.1 ст.55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио и видеозаписи, заключений экспертов.

В силу ч.2 ст.56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказать.

Указанные материалы проверок УВД по Раменскому муниципальному району МО имеют отношение к рассмотрению настоящего спора по существу, для всестороннего и объективного рассмотрения дела по существу, в силу ч.1 ст.57 ГПК РФ (суд по ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств).

Просим суд на основании изложенного и руководствуясь ст.55, 56, 57 ГПК РФ:

1. Запросить в УВД по Раменскому муниципальному району МО, адрес: 140100, МО, г. Раменское, ул. Михалевича, д.53, тел/факс 8-246-3-42-10, материалы проверок по коллективному заявлению жильцов ЖК «Ильинский» от 18.12.2008 и по заявлению Скачкова С.В. от 25.05.2009, т.к. в этих документах содержатся доказательства незаконных отключений электроэнергии в жилом доме по адресу: МО, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1.

9. 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): Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1А.

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 целях установления правопреемника Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» в настоящем процессе, руководствуясь ст.57 ГПК РФ, прошу суд запросить в ООО

«Управляющая компания ЖК Ильинский» (140120 Московская обл., Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1А) заверенную копию разделительного баланса, составленного в связи с реорганизацией ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» и выделением из него ООО «УК ЖК Борисоглебский».

Приложения:

1. Письмо Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» в ТСЖ «Ильинское» от 21.08.2009 №104-146 о сумме задолженности собственников квартир в ЖК «Ильинском».
2. Письма Ответчика ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» в адрес Савиновой А.А. с угрозами отключения электричества и воды.
3. Заявление о ничтожности договора от 27.10.2009
4. Заявление о ничтожности договора от 21.10.2009
5. Заявление о ничтожности договора от 21.10.2009
6. Письмо Раменского городского прокурора от 19.08.2009 №.156ж09.

Истцы/представители Истцов:

С.М. А.А. Савинова

"25" ноября 2009.

С.М. А.А. Савинова по довер. Савинова А.А.

" " " Г.
А.А. Савинова

"25" ноября 2009.
А.А. Савинова по доверенности от

" " "

" " " Г.
С.М. Кабардин

"25" ноября 2009



Кабардин А.В.
Директор управляющей
компан. «Ильинское»