

В Московский областной суд

**от ООО «Управляющая компания
ЖК «Ильинский»**

140120, Московская область, Раменский район,
пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1а.

от ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ»

127220, Г. Москва, ул. Башиловская, д.8

ВОЗРАЖЕНИЯ на кассационную жалобу

Решением Раменского районного суда Московской области от 24.03.2010г. ТСЖ «Ильинское» и 13 физическим лицам – собственникам квартир многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 отказано в иске к ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ», ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский»

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 (лит.А инвентарный номер 231:070-16400);

2. о признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (лит.А инвентарный номер 231:070-16400) на помещение – крышную котельную общей площадью 132,2 кв.м, расположенное на 1-0 и 11 этажах указанного дома, оборудование котельной: котлы Charee Arizona 1570, 1320 kw в количестве 2 шт., автоматика котлов Esoscontrol 9 в количестве 3 шт., газовые горелки ELKO, EK 06/210 G-VT в количестве 2 шт., циркулярные насосы WILO в количестве 5 шт., шкаф управления, установка водоподготовки BWT, внутренний газопровод, запорная арматура, расширительные баки CO, G1500 в количестве 2 шт.;

3. об истребовании для передачи во владение ТСЖ «Ильинское» из чужого незаконного владения ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» общего имущества многоквартирного дома, расположенного адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (лит.А инвентарный номер 231:070-16400) на помещение – крышную котельную общей площадью 132,2 кв.м, расположенное на 1-0 и 11 этажах указанного дома, оборудование котельной: котлы Charee Arizona 1570, 1320 kw в количестве 2 шт., автоматика котлов Esoscontrol 9 в количестве 3 шт., газовые горелки ELKO, EK 06/210 G-VT в количестве 2 шт., циркулярные насосы WILO в количестве 5 шт., шкаф управления, установка водоподготовки BWT, внутренний газопровод, запорная арматура, расширительные баки CO, G1500 в количестве 2 шт.

На решение суда истцами подана кассационная жалоба, в которой они просят решение отменить и, не передавая дело на новое рассмотрение, исковые требования удовлетворить.

Считаю, кассационная жалоба не подлежит удовлетворению в связи с нижеследующим.

1. Судом установлено, что крышная котельная возводилась по инвестиционному договору № ИКГС-00012 от 04.09.2006г., заключенному между ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ», по которому ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» обязалось участвовать в инвестировании строительства объекта недвижимости – крышной котельной по адресу: Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 и оборудования котельной, а ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» обязалось осуществить реализацию строительства объекта недвижимости и передать соинвестору в собственность часть объекта недвижимости, указанную в пункте 2.2 договора (л.д.96-101, т.3). Общая стоимость помещения и оборудования котельной, являвшихся объектом инвестирования, составила 13 580 400 руб. (л.д. 105, т.3). 04.04.2007г. между сторонами был проведен зачет взаимных требований (л.д.106, т.3) и ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» передало фактически, а ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» приняло в собственность крышную котельную с оборудованием согласно перечню, о чем был составлен акт приема-передачи от 04.04.2007г. (л.д.102, т.3). Поставка газового оборудования в котельную осуществлялась на основании договора подряда, заключенного ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» с ООО «Ренбоу» (л.д.245-255, т.1).

Оценивая доводы истцов, суд пришел к выводу, что условия инвестиционного договора № ИКГС-00012 от 04.09.2006г. не противоречат требованиям Федерального закона от 25.02.1999г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Крышная котельная расположена в обособленном помещении и является индивидуально-определенной вещью, в связи с чем могла являться объектом инвестиций, а потому является объектом гражданских прав, а ее правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в ч.1 ст.36 ЖК РФ.

Отсутствие в Акте о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 03.04.2007г. № 1159 крышной котельной как отдельной части жилого дома не доказывает, что помещение котельной относится к общему имуществу собственников помещений, т.к. Акт вообще таких сведений, в том числе по всем иным помещениям, не содержит и содержать не должен.

На момент заключения инвестиционного договора № ИКГС-00012 от 04.09.2006г., возведения котельной и передачи ее соинвестору, истцы не являлись собственниками квартир этого дома, т.к. приобретали квартиры после сдачи дома в эксплуатацию по договорам купли-продажи в 2008 – 2009 годах, что подтверждается свидетельствами о регистрации права собственности на квартиры, в связи с чем полностью исполненный до приобретения истцами квартир оспариваемый инвестиционный договор не может нарушать их прав и законных интересов.

2. Суд правильно установил, что ТСЖ «Ильинское» не вправе самостоятельно обращаться с иском о признании права общей долевой собственности домовладельцев многоквартирного дома на крышную котельную.

Учитывая, что право собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, товарищество не имеет каких-либо прав на предмет спора, а, следовательно, материально-правового интереса в споре о праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Статьей 46 ГПК РФ ТСЖ «Ильинское» не предоставлено право обращения в суд в защиту интересов его членов. В статьях 137, 138 ЖК РФ, на которые ссылаются истцы, также ничего не сказано о праве товарищества собственников жилья на обращение в суд в защиту интересов его членов.

Ссылка истцов на Устав ТСЖ «Ильинское» не может быть принята во внимание, т.к. в силу ст.46 ГПК РФ право на обращение в суд общей юрисдикции в защиту прав,

свобод и законных интересов других лиц должно быть предусмотрено законом, а не Уставом юридического лица.

Собственники помещений 117-квартирного дома не уполномочивали ТСЖ «Ильинское» на обращение в суд с иском о признании права общей долевой собственности на крышную котельную. При этом суд обосновано не принял в качестве доказательства наделения ТСЖ «Ильинское» таким полномочием выписку из протокола № 4 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 17.03.2010г. (л.д.106, т.4), т.к. общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 17.03.2010г. не проводилось. Доказательством этого служит тот факт, что в выписке не отражена повестка дня, истцы не представили доказательств соблюдения при проведении собрания требований пунктов 4, 5 ст.45 ЖК РФ, собрание почему-то проведено за несколько дней до окончания слушания дела, тогда как иск был подан в 02.09.2009г. Не случайно в кассационной жалобе истцы не ссылаются на это доказательство.

3. В силу ст.301 ГК РФ правом на предъявление виндикационного иска обладает только собственник либо другой титульный владлец. Истцы не доказали наличие у них титульного права на истребуемое имущество.

Суд правильно указал, что ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» владеет крышной котельной на основании договора аренды от 05.04.2007г., заключенного с ООО «МОСПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ», требование о признании недействительным которого истцами не заявлялось.

ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» осуществляет управление данным многоквартирным домом с момента ввода его в эксплуатацию (03.04.2007г.), по договору от 27.11.2006г., заключенному с ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» (Застройщиком). В письменных объяснениях ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» со ссылкой на пункт 6.6 ТСН 12-310-2000 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости на территории Московской области» поясняло, что наличие управляющей многоквартирным домом организации является обязательным условием ввода построенного многоквартирного дома в эксплуатацию. Поэтому Застройщик еще до ввода дома в эксплуатацию должен был заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, которая будет участвовать в приемке дома в эксплуатацию.

Судом установлено, что на момент рассмотрения спора у ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» были заключены договоры управления с собственниками 40 квартир (23-31, 64-229, т.2).

На момент создания ТСЖ «Ильинское» (21.01.2009г.) ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» осуществляло управление домом, обслуживая крышную газовую котельную, обеспечивая дом коммунальными ресурсами и производя их оплату ресурсоснабжающим организациям. До настоящего времени ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» обеспечивает дом всеми коммунальными ресурсами, оплачивая их ресурсоснабжающим организациям, что подтверждается материалами дела.

В связи с тем, что крышная котельная должна обслуживаться управляющей организацией дома, правовые основания для ее передачи ТСЖ «Ильинское» отсутствуют.

Экономический спор между ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» и ТСЖ «Ильинские» о праве управления многоквартирным домом арбитражным судом не рассматривался, в связи с чем решение арбитражного суда г. Москвы от 01.12.2009г., которым ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» было отказано в иске к ООО «Восточная финансовая группа» о взыскании задолженности за жилые помещения и коммунальные услуги для данного дела, как правильно указал суд, не может иметь правового значения. Рассматривая спор о праве собственности на крышную котельную, суд не мог и не должен был разрешать спор о праве управления многоквартирным домом между ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» и ТСЖ «Ильинское». При этом

ТСЖ «Ильинское», претендующее на управление домом, не лишено права истребовать в арбитражном суде у ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» техническую документацию на многоквартирный дом, а также помещения, необходимые товариществу для управления домом.

Приложение:

1. Возражение на кассационную жалобу в 22 экземплярах.
2. Копия решение №5 от 13.10.2009г. О назначении генерального директора;
3. Копия решения №7 от 05.02.2010г. О назначении генерального директора.

ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский»
Генеральный директор




Городилов А.В.

ООО «Мосспецстроймонолит»
Генеральный директор




Альмяшев Ю.Н.