

ОГРН 1041621008131, ИНН 1655080129, КПП 165501001

«01» февраль 2016 г.

№ 07/05

Председателю Федерального арбитражного
суда Поволжского округа
Глазову Ю. В.

420066, РТ, г. Казань, ул. Правосудия д. 2

Уважаемый Юрий Владимирович!

ООО «Агростройкомплект», дочернее общество ОАО «Татагропромстрой», осуществляет свою деятельность в принадлежащих ему встроенно-пристроенных помещениях в многоквартирном доме по ул. Чехова д. 9 г. Казани. Управление указанным домом осуществляет ООО «Управляющая компания Вахитовского района».

В связи с тем, что указанные помещения являются встроенно-пристроенными помещениями в многоквартирном доме, ООО «Управляющая компания Вахитовского района» предъявила иски к ООО «Агростройкомплект» в Арбитражный суд Республики Татарстан, с требованием о взыскании **платы за содержание жилой части дома и общего имущества** (дела № А65-9171/2015 и № А65-19626/2015).

Искажая нормы жилищного законодательства в части использования жилого, нежилого и общего имущества в многоквартирных домах, ООО «Управляющая компания Вахитовского района» производит расчет **платы за содержание общего имущества, исходя из площади нежилых помещений принадлежащих ООО «Агростройкомплект»**, содержание которых он производит самостоятельно, а не от доли ООО «Агростройкомплект» в праве на общее имущество дома, как это установлено действующим законодательством. Также ООО «Управляющая компания Вахитовского района» начисляет плату за управление жилым фондом, взнос на капитальный ремонт жилого дома, плату за технический ремонт и обслуживание жилого здания и прочие **платежи на содержание жилой части дома, в то время как ООО «Агростройкомплект» является собственником нежилых помещений.**

Кроме содержания собственного имущества, ООО «Агростройкомплект» принимает участие в содержании общей контейнерной площадки дома, осуществляет уборку всей придомовой территории силами своих дворников и осуществляет ремонт технических коммуникаций дома расположенных в его подвале, так как он принадлежит ООО «Агростройкомплект». Такая практика содержания была установлена с момента ввода указанного дома в эксплуатацию (с 1979 г., т.е. более 36 лет!) и никаких нареканий со стороны жильцов или управляющей компании не вызывала и только с приходом к руководству управляющей компанией господина Тетруашвилли Ш. Ф. появились необоснованные и незаконные требования об участии ООО «Агростройкомплект» в содержании общего имущества в жилой части дома, которые и мы и жильцы дома считают незаконными поборами. Жильцы дома также глубоко возмущены действиями управляющей компании, так как не могут решить ни одного вопроса, касающегося работ и услуг, которые должна выполнять эта управляющая компания в данном доме, в том числе текущего ремонта внутридомовых

коммуникаций водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, лестниц, лестничных клеток, коридоров, фасада и крыши дома, не говоря уже о капитальном ремонте дома, который никогда не делался, а также уборки придомовой территории, уборки мусора и прочих услуг. Единственное, что своевременно делает управляющая компания, это выставляет счета и собирает деньги за услуги, которые вообще не оказывает. Ремонт внутридомовых коммуникаций расположенных в подвале дома приходится делать ООО «Агростройкомплект» так как при авариях, работников управляющей компании дожидаться невозможно.

Законодательством установлено, что плата за содержание общедомового имущества многоквартирного дома ставится в **зависимость от использования** собственником общедомового имущества. **Использование** общего имущества в жилой части вышеуказанного дома ООО «Агростройкомплект» не осуществляет и не имеет доступа в жилую часть дома.

ООО «Агростройкомплект» обратилось к ООО «Управляющая компания Вахитовского района» с предложением создать комиссию, для определения **совместно используемого общего имущества** в вышеуказанном доме, однако в исполнении данного предложения было отказано.

Дело № А65-9171/2015 было рассмотрено Арбитражным судом РТ, судья Камалиев Р. А. вынес решение не в пользу ООО «Агростройкомплект» руководствуясь сугубо арбитражной практикой по похожим делам, с иными обстоятельствами, хотя при этом имеется и иная судебная практика по аналогичным делам, где площадь пристроенных помещений исключена из расчетов платы за содержание общего имущества дома (Постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 февраля 2013 г. и от 26 февраля 2014 г. № Ф07-8861/12 по делу № А44-3507/2012). В ходе рассмотрения дела ООО «Агростройкомплект» просило привлечь к участию в деле РГУП «Бюро технической инвентаризации МСА и ЖКХ РТ» с целью проведения им в дальнейшем технической экспертизы по определению совместно используемого общего имущества дома, однако в удовлетворении ходатайства судом было отказано.

Решение суда должно быть справедливым и законным, должно соответствовать разумности и быть направленным на установление объективной истины, при этом не должно быть шаблонным решением. Считаем, что судья отнесся к рассмотрению дела формально, не учитывая конкретные обстоятельства дела и толкование жилищного законодательства. Суд не раскрыл, в чем же заключается наше неосновательное обогащение (может быть в том, что мы уже на протяжении 36 лет содержим все здание?!). При этом в расчете суммы иска вся площадь, принадлежащая ООО «Агростройкомплект» была посчитана как общедомовое имущество. Такой формальный подход к рассмотрению дела позволяет управляющим компаниям безнаказанно осуществлять незаконные поборы.

Дело № А65-19626/2015 находится на рассмотрении Арбитражного суда РТ, судья Хуснутдинова А. Ф. в ходе рассмотрения дела удовлетворила ходатайство ООО «Агростройкомплект» и назначила судебную экспертизу поручив ее проведение РГУП «БТИ МСА и ЖКХ РТ». Данное дело аналогично первому, но сумма иска уже в 3 раза больше. Так как дело № А65-9171/2015 было рассмотрено раньше, оно влияет на рассмотрение дела № А65-19626/2015 в связи с тем, что сформировало для последнего дела неверную судебную практику. В настоящее время дело № А65-9171/2015 находится на рассмотрении Федерального арбитражного суда Поволжского округа, которое назначено на 09 февраля 2016 г. в 14:30.

Согласно данным официального сайта Арбитражного суда РТ, ООО «Управляющая компания Вахитовского района» предъявила аналогичные иски более чем к 30 собственникам нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах

по г. Казани. Сумма платы за содержание общего имущества в исках управляющей компании повсеместно рассчитывается неверно. Незаконные действия данной управляющей компании на сегодняшний день принимают массовый характер.

ООО «Управляющая компания Вахитовского района» взыскивая с собственников нежилых помещений денежные средства на содержание жилых помещений, необоснованно обогащается, не оказывая при этом практически никаких услуг, не неся никаких расходов и не направляя полученные в результате судебных разбирательств денежные средства на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов.

Учредители ООО «Агростройкомплект» находятся в глубоком недоумении, так как вынуждены необоснованно направлять часть своей прибыли на содержание жилой части дома № 9 по ул. Чехова г. Казани, бремя содержания которого несут проживающие в нем жильцы, при том, что учредители самостоятельно платят за содержание собственных жилых помещений по месту своего проживания. ООО «Агростройкомплект» усматривает в действиях ООО «Управляющая компания Вахитовского района» прямое незаконное обогащение и намерено обратиться за защитой своих прав и интересов в Прокуратуру, следственные органы, а также в Конституционный суд.

Уважаемый Юрий Владимирович, прошу Вас объективно и законно разобраться в данной ситуации.

Генеральный директор



И. М. Закиров