

Доклад по вопросу №8

Утверждение договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общедолевой собственности дома №16 по ул.Спартака; договоров, заключенных с арендаторами помещений, относящихся к муниципальной собственности; договоров с собственниками нежилых помещений

Собранием собственников от 30.03.2013 г. был утверждён типовой договор на содержание и управление общедомовым имуществом, а так же оказания услуг, которые не относятся к услугам по содержанию и управлению общедомовым имуществом. Собственникам помещений заключать такие договора с ТСЖ «Спартак», так как согласно ЖК РФ в доме может быть только одна управляющая компания. Это предложение исходило от собственников с целью более полного и правильно о обслуживания и общедомового имущества и индивидуальных услуг, заявляемых отдельными собственниками известной всем управляющей компании ТСЖ «Спартак»

Сегодня докладываем собранию, что заключено по этому принципу 3 договора аренды сдаваемых помещений, а также договоры с собственниками нежилых помещений, которые кроме услуг по содержанию и управлению общим имуществом содержат в себе индивидуальные дополнительные услуги, которые собственниками поручены для исполнения

ТСЖ «Спартак»:

Список собственников и арендаторов нежилых помещений

1. Кв. № 1 (58,9 кв. м.) - Куркин М.И.;
2. Кв. № 3 (102,4 кв. м) - Чухров А.Л., Сапухин О.Г.;
3. Кв. №21 (105,9 кв. м) - Березовский И.Д.;
4. Кв. № 89 (101,9 кв. м) - Овсяк Н.В., Бекетов М.И., Киласьев В.Н.;
5. Бриз (24,1 кв. м.) - Жигалова Т.А.;
6. Тамбур+колясочная (22,8 кв.м.) - Жигалова Т.А.;
7. Шарм(216,5 кв. м) - Лебедева О.А.
8. 8.Общество «Друг детей».

Не заключил с ТСЖ «Спартак» договор на оказание дополнительных услуг только один собственник нежилого помещения №21 Березовский И.Д. Он перестал оплачивать не только выполнение для него дополнительных услуг, но и услуги по содержанию и управлению общим имуществом дома на общих основаниях для всех согласно сметы годового собрания.

Дело в том, как я говорил выше, собственник нежилого помещения №21 Березовский И.Д. прекратил оплачивать оказываемые ему персоналом ТСЖ услуги, мотивируя тем, что он в них не нуждается. При этом он в коммерческих интересах продолжает эксплуатировать участок общедомовой территории, обслуживаемой ТСЖ, и пользуется услугами персонала ТСЖ, который вынужден обслуживать индивидуальные, принадлежащие ему электросети, обеспечивая их работоспособность, а главное безопасность электросетевого хозяйства в целом.

Несмотря на то, что на прошлом собрании он проголосовал за подписание договора с ТСЖ на совместное (долевое) содержание многоквартирного дома, транспортировку и предоставления коммунальных ресурсов и услуг (от 1 марта 2013 года № 1/01/13), он попытался отменить решение собрания в целом, обратившись в суд по заведомо ложным мотивам. Уличённый в суде во лжи Березовский И.Д., благодаря усилиям своих адвокатов и нашей неточности и многообразию смыслов в текстах русского языка отказался от своего иска, заменив исковые требования только к тексту п. 7 протокола.

В п.7 протокола от 30.03.2013 года были установлены тарифы на дополнительные услуги, не относящиеся к содержанию и управлению общего имущества. При записи этих тарифов из текста могло быть применено двойное толкование, что это тарифы на

повышение услуг только для нежилых помещений. Воспользовавшись наличием 2-х слов в тексте решающей части протокола «нежилые помещения» адвокат Березовского И.Д. изменил предмет иска и просил суд в п.7. протокола общего собрания отменить не весь протокол, а только п.7 как повышение тарифов для нежилых помещений. **Отмены тарифов на дополнительные услуги решением суда не предписано, так как это право сторон определять стоимость услуг по договору. Поэтому они не отменены судом. Типовой договор ТСЖ «Спартак» был также утверждён собранием и оставлен судом в силе. Таким образом, остались в силе и типовой договор, и тарифы на дополнительные услуги и на услуги по управлению общим имуществом дома.**

Учитывая изложенное выше, нам на этом собрании необходимо:

1. Уточнить текст п.7 протокола общего собрания от 30.03.2013 г., **убрав из него два слова «нежилые помещения»**, что полностью соответствует сути п. 7 и принятого решения, так как собранием вопрос об установлении отдельных более высоких тарифов для нежилых помещений не ставился.

2. Дополнительно уточнить что в п. 7 были установлены тарифы для любого собственника любого помещения в случае возникновения необходимости оказывать ему индивидуальные услуги, не относящиеся согласно законодательства к содержанию общего имущества, так как ТСЖ «Спартак» не препятствует развитию в нежилых помещениях коммерческой деятельности предприятий, для которых возникает необходимость выполнения дополнительных работ в доме не связанных с содержанием общего имущества и возлагаемых собственниками на ТСЖ «Спартак» по отдельным договорам потому, что им это удобно и выгодно и потому, что исполнителем услуг в доме может быть только одна управляющая компания. Эта компания избрана большинством ТСЖ «Спартак». ТСЖ «Спартак» не препятствует разумному и добропорядочному использованию в коммерческих целях и участков придомовой территории без ограничения пользования ею других собственников, без огораживания участков самодельными заборами, без варварского уничтожения газонов, деревьев и кустарников на придомовой территории с оплатой дополнительных работ дворников по содержанию этих участков территории в чистоте, а зелёных насаждений в сохранности. Всё это в начале 2013 года нарушил Березовский И.Д. Он огородил перед своим входом участок самодельным забором, засыпал газон щебнем, уничтожил кустарники и деревья, мусорит и захламляет территорию, не оплачивая её уборку, не допуская граждан на свою законную общедомовую территорию.

3. Учитывая, что все собственники, имеющие дополнительные услуги заключили договоры с ТСЖ «Спартак», кроме Березовского И.Д., который имеет в дополнение к общедомовой линии электроснабжения к помещению №21 на проектную мощность по паспорту дома ещё и дополнительно индивидуальную, проходящую через подвал электрическую сеть, и отдельный абонентский договор электроснабжения с ОАО «Новосибирскэнерго», согласно которому и ч.1 ст. 539 ГК РФ - 1. По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии» **начислять Березовскому И.Д. содержание отдельной электрической сети принадлежащей ему, которая не относится к общедомовому имуществу стоимость её содержания и обеспечения работоспособности установленную собранием как ставки электрика.**

Взимание платы, а не отключение применить в силу того, что в помещении №21 находится частный детский сад, проекта на линию электропередач нет и какую угрозу несёт её отключение детям информации нет, что согласно ЖК РФ и ГК РФ не является основанием не оплачивать получаемую услугу.

Аналогично начислять ему 1/4 ставки дворника за ежедневную уборку и содержание отгороженного участка придомовой территории 100 кв.м. для коммерческого использования. Кроме этого потребовать восстановить на этой территории газон и зелёные

насаждения, убрав ограждения, при необходимости с обращением в суд, что не препятствует прогулкам детей на придомовой территории под присмотром персонала детского сада.

Восстановление первоначального облика огороженного участка придомовой территории выполнить за счёт средств причинителя вреда этому участку придомовой территории - Березовского И.Д.

Отказ от подписания индивидуального варианта, утверждённого общим собранием договора управления не освобождает Березовского И.Д. от оплаты услуг по содержанию и управлению общим имуществом дома по тарифам, утверждённым общим собранием пропорционально занимаемой площади и по единым правилам для всех. Не освобождает его от бремени затрат по содержанию во исполнение ч.1 ст.539 ГК РФ индивидуальной электрической сети, по которой он получает электроэнергию по индивидуальному абонентскому договору с ОАО «Новосибирскэнергосбыт», а содержание проектной сети дома он обязан оплачивать на общих основаниях как содержание общедомового имущества. Не освобождает его от необходимости убирать за собой мусор от коммерческой деятельности, а не от использования помещения №21 для личных бытовых целей.

4. Приобщить к протоколу общего собрания первоначальное исковое заявление Березовского И.Д., изменение исковых требований и решение суда как доказательства правомерности принятых решений

Гуреев 29.03.2014.

