

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖКХ-СОГЛАСИЕ»**

ОГРН 1115027007501, ИНН 5026015681, адрес: 140083, Московская область, г.
Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9 у, офис 79, Телефон: +7(495) 514-28-16

30 апреля 2014 г.
Исх. № 35

**Генеральному директору
ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М»**
140080, Московская область, г. Лыткарино,
ул. Степана Степанова, д. 6, помещение
(офис) VI.

Досудебная претензия.

15 мая 2005 года на основании единого решения собственников жилых помещений создано Товарищество собственников жилья «Святогор» (ИНН 502601001) (далее – ТСЖ), зарегистрированное по адресу: 140081, Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д. 4. Начиная с 2005 года и до 30 июня 2013 года Управляющая компания на управление указанным домом не избиралась. Управление домом без каких-либо на то законных оснований осуществляло Общество с ограниченной ответственностью «Гарантстрой – Сервис+М» (ИНН 5026012095).

В соответствии с ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Положениями данной статьи регламентирован порядок заключения и прекращения договора управления многоквартирным домом. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В соответствии с ч. 4 ст. 148 Жилищного Кодекса РФ, 27 июня 2013 года к управлению жилым многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д. 4, было привлечено Общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ-Согласие»

(ИНН 5026015681), путем заключения с ТСЖ «Святогор» договора управления многоквартирным домом № 18.

До 27 июня 2013 года Договор на управление данным домом ТСЖ «Святогор» ни с кем не заключало. Таким образом, незаконное управление домом осуществляло ООО «Гарантстрой – Сервис+М», что установлено решением Арбитражного суда Московской области по гражданскому делу № А41-40670/13 и Постановлением 10 арбитражного апелляционного суда по делу № 10АП-1631/2014.

В соответствии с ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, в связи с чем 02 июля 2013 года сотрудники ООО «ЖКХ-Согласие» с целью приступить к управлению жилым домом прибыли по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д. 4. Где их встретили экипированные спецсредствами сотрудники ООО «Частное охранное предприятие Зубр», которые пояснили, что у них заключен договор с ООО «Гарантстрой – Сервис+М» и им генеральным директором ООО «Гарантстрой – Сервис+М» - Авояном Л.С. поставлена задача всевозможными способами и методами не допускать вновь избранную Управляющую компанию на территорию указанного дома. Испугавшись реальной угрозы применения насилия со стороны сотрудников ЧОП, ООО «ЖКХ-Согласие» так и не смогло приступить к исполнению своих прямых обязанностей.

Управление имуществом многоквартирного дома осуществляется ООО «Гарантстрой – Сервис+М», использующим его в своих интересах и препятствующим исполнению ООО «ЖКХ-Согласие» своих обязанностей в интересах собственников, наделивших его полномочиями по обслуживанию, эксплуатации, ремонту общего имущества дома, а также выполнению иных предусмотренных договором обязанностей.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

При этом согласно части 3 данной статьи способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса не предусмотрено двух способов управления многоквартирным домом, в связи с чем, закон обязывает собственников помещений в многоквартирном доме избрать один из определенных упомянутой статьей способов управления.

В связи с чем ООО «ЖКХ-Согласие» для защиты своих нарушенных прав обратилось в Арбитражный суд Московской области.

27 марта 2014 года Постановлением 10 Арбитражного апелляционного суда решение Арбитражного суда Московской области по гражданскому делу № А41-40670/13 вступило в законную силу, в соответствии с которым судом постановлено, в том числе:

- запретить ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» осуществлять действия, направленные на управление жилым домом,

- обязать ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» не чинить ООО «ЖКХ-Согласие» препятствий в управлении жилым многоквартирным домом.

В целях реализации условий Договора, а также в целях исполнения решения и постановления судов в апреле 2014 года ООО «ЖКХ-Согласие» предъявило в Люберецкий отдел ФССП по Московской области на исполнение исполнительный лист, но не смотря на это ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» продолжает уклоняться от исполнения решения суда, а ООО «ЖКХ-Согласие» не может приступить к управлению вышеуказанным многоквартирным домом, в связи с чем имеет неполученный доход (упущенную выгоду) при осуществлении коммерческой деятельности и при наличии законных прав на управление данным домом.

Пунктом 2 ст. 15 ГК РФ предусмотрено, что под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно ст. 1102 ГК РФ, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему, неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

На основании изложенного, а также руководствуясь ч. 2 ст. 15, ч. 1 ст. 1102 ГК РФ,

ТРЕБУЕМ:

1. Выплатить:

- денежные средства в счет понесенного ООО «ЖКХ-Согласие» в период с 01 июля 2013 года по 28 апреля 2014 года реального ущерба в размере 348 500, 00 рублей,
- денежные средства в счет понесенной ООО «ЖКХ-Согласие» в период с 01 июля 2013 года по 28 апреля 2014 года неполученного дохода (упущенной выгоды) в размере 4 052 215, 20 рублей,

2. В случае отказа, либо неполного удовлетворения указанных требований, равно как и отсутствия ответа на претензию ООО «ЖКХ-Согласие» будет вынуждено обратиться в суд с иском о возмещении причиненного материального ущерба и морального вреда. В этом случае к сумме судебного иска будут добавлены судебные расходы, в том числе и расходы на услуги представителя, к помощи которого ООО «ЖКХ-Согласие» будет вынуждено прибегнуть.
3. Ответ на претензию просим направить по адресу: 140083, Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9 у, офис 79, телефон: +7 (495) 514-28-16 в течение 3-х (трех) календарных дней с момента получения претензии.

Приложение: - расчет понесенного ООО «ЖКХ-Согласие» неполученного дохода (упущенной выгоды).