



Уважаемые собственники!

Администратор общедомового чата разместила в нем «резюме» по итогам встречи представителей собственников (Егорова А., Мазо Е.) с председателем ТСЖ Томилиной Е., состоявшейся 12.12.2023г.

Ознакомившись с текстом, отмечаю, во-первых, что изложенные в нем формулировки не соответствуют фактическому содержанию беседы, искажают суть обсуждаемых вопросов и уводят от понимания истинных причин создания конфликтной ситуации. Во-вторых, в тексте отсутствует информация по целому ряду важных вопросов, обсужденных со мной на встрече 12.12.2023г.

Содержание «резюме», является очередным свидетельством того, что оппоненты правления ТСЖ намерены вновь вовлечь жителей в круговорот ложных слухов и домыслов, вымышленных компрометирующих фактов и «революционных» призывов.

Сегодня начинаю ежедневную публикацию пояснений и ответов по всем вопросам, обсуждавшимся на встрече 12.12.2023г.

Уверена, что в результате моих сообщений жители получают объективную и исчерпывающую информацию по затронутой проблематике. Кроме того, надеюсь, что у них не останется сомнений относительно ключевых интересантов дестабилизации деятельности правления, ревизионной комиссии и товарищества.

Подводя итоги «резюме», автор(ы) приходят к выводу о необходимости вмешательства в деятельность правления: *«Учитывая большой массив судебных дел и решений, вступивших в законную силу, но не исполненных, считаем возможным и разумным составить комиссию из членов каждого подъезда и членов правления для встречи с ответчиком и рассмотрения каждого дела и поиска возможных решений возможных соглашений с ответчиком. При таком подходе должна быть проведена оценка возможного риска для Имущества ТСЖ, и разумность возможного компромисса».*

Такой вывод является свидетельством отсутствия юридических компетенций, так как в данном случае оппонентам правления рекомендуется нарушить нормы Жилищного Кодекса.

Одновременно с этим автор(ы) ссылаются на большой массив не исполненных судебных решений. С другой стороны, в «резюме» говорится об отсутствии у собственников сведений о судебных делах товарищества. В итоге, эти противоречащие друг другу доводы сводятся в «резюме» к **одному ответчику**. Однако, автор(ы) не поясняют на каких нормах закона основана их уверенность, что решения судов можно отменить комиссией собственников и членов правления.

В ходе рассмотрения дела суд, изучив доводы **всех** сторон, выносит решение, которым защищает нарушенные права. Закон предусматривает проверку судебных актов несколькими судебными инстанциями и Верховным судом. Комиссии же собственников предлагается *отказаться* от судебной защиты их прав и при достижении компромисса согласиться с новыми нарушением прав.

Понимают ли оппоненты, предлагая подобное решение проблемы, что человек, подписавший итоговой документ будет нести ответственность за нарушение закона?

Несомненно, всем интересно узнать кто является тем «ответчиком», ради которого оппоненты призывают собственников вступить в переговоры.

Сейчас имеется три неисполненных решения суда. Все тексты судебных актов есть в свободном доступе на сайтах судов.

ТСЖ "Удальцова 69, 77"  
Пр. № 257  
с 25.12 2023г.

По одному решению приостановлено исполнительное производство (ИП) об освобождении общедолевого имущества 2-го подъезда 69 дома площадью 107 кв.м. и приведении ее в проектной состояние. После возобновления ИП, решение будет исполнено, так как судом вынесено определение об изменении порядка и способа исполнения, которым товариществу предоставлено право самостоятельно произвести возврат и восстановление общедолевого имущества с взысканием всех затрат с ответчика. В счет этих же площадей после отмены приостановки ИП на счет товарищества предположительно в 2025 году должны поступить денежные средства по неосновательному обогащению, астренту и судебным расходам.

Второй неисполненный судебный акт – освобождение общедолевого имущества в том же 2-ом подъезде 69 дома площадью 100 кв.м. и приведении ее в проектной состояние. Если решение не будет исполнено до конца января 2024 года, то по решению суда товарищество обратиться в службу судебных приставов для исполнения судебного решения силами ТСЖ, а собственник оплатит все произведенные затраты.

Третий неисполненный судебный акт - решение Арбитражного суда г. Москвы о сносе пристройки медицинского центра «Олимп» с тыльной стороны дома 77:

- \* признать пристройки площадью 24, 5 кв. м (пом. XVII, ком. 1а, 16а), входящие в состав помещений с кадастровым номером 77:07:0013006:15571 по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 77, - самовольными постройками;

- \* обязать ответчиков снести пристройки площадью 24, 5 кв. м (пом. XVII, ком. 1а, 16а), входящие в состав помещений с кадастровым номером 77:07:0013006:15571 по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 77;

- \* установить срок исполнения решения суда в указанной части – в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу;

- \* в случае неисполнения ответчиками решения суда в указанной части в установленный судом срок предоставить право Правительству Москвы в лице Госинспекции по недвижимости города Москвы снести пристройки за счет ответчиков;

- \* признать отсутствующим зарегистрированное право собственности ИП Кондратьева Сергея Николаевича и ИП Демина Анатолия Георгиевича на помещения с кадастровым номером 77:07:0013006:15571 по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 77, - в части пристроек площадью 24, 5 кв. м (пом. XVII, ком. 1а, 16а)

Это решение вступило в законную силу 6 апреля 2022 года. Трехмесячный срок для добровольного исполнения истек 6 июля 2022 года.

При обжаловании решения к собственникам медицинского центра присоединился родственник, которому принадлежало право собственности на квартиру №1. Он посчитал, что его права нарушены, так как второй этаж пристройки зарегистрирован в Росреестре как часть его квартиры. Принудительное исполнение задерживалось до получения определения Верховного Суда РФ от 9 декабря 2022 года.

После рассмотрения жалоб во всех инстанциях, товарищество направлены запросы в Правительство Москвы о запланированных сроках исполнения и указано, что за бездействие должностных лиц при неисполнении решения суда виновные могут быть привлечены к ответственности по ст.315 УК РФ. Товарищество уведомили, что Госинспекция по недвижимости готовит проект сноса.

24 октября 2023г. товариществом подан иск в отношении собственника квартиры №1 о признании отсутствующим права собственности и сносе 2-го этажа пристройки. Кроме того, заявлено о признании отсутствующим права собственности на часть общедолевого имущества, которая была присоединена к квартире (часть приквартирного холла). После подачи иска произошла смена собственника квартиры №1 на очередного родственника.

Отмечу, что Правительство Москвы в лице Департамента имущества обратилось в суд с иском к собственникам медицинского центра Олимп в связи с многочисленными заявлениями собственников дома 77 о нарушении их прав пристройкой к дому, а автор(ы) «резюме» не являются собственниками дома 77. При возведении пристройки в 2012-2013

годах была нарушена гидроизоляция между отмосткой и стеной жилого дома. ГУП ЭВАЖД бездействовало при ведении строительных работ. В результате течь идет по всей стене цокольного и подвального этажей паркинга и исправить проблему можно после сноса пристройки.

К медицинскому центру «Олимп» имеются и другие претензии.

Например, товариществом направлены требования о выплате сумм неосновательного обогащения и процентов в отношении занятой центром общей долевой собственности. Претензии не исполнены, планируется взыскание сумм в судебном порядке.

Также медицинскому центру выставлено требование о предоставлении доступа в помещение центра для проверки общедомовых сетей ХВС, ГВС и водоотведения. Исходя из показаний ОДПУ (общедомовых приборов учета) следует, что два 20-ти этажных подъезда дома 77 потребляют этих коммунальных ресурсов больше, чем два 22-ти и один 20-ти этажные подъезды дома 69. Если это подтвердится при осмотре, можно будет сделать вывод о том, что медицинский центр самовольно подсоединился к квартирным стоякам. Для устранения нарушений его собственникам необходимо будет ставить ИПУ в каждом кабинете центра, где установлены раковины. Однако, 30 июля 2023г. технических специалистов товарищества не пустили в помещение медицинского центра, несмотря на предварительное согласование даты. Можно предположить, что собственники скрывают, что коммунальные ресурсы, потребляемые при ведении коммерческой деятельности, оплачиваются за счет жителей дома 77.

Кроме того, в ходе проверки Роспотребнадзора собственники медицинского центра Олимп (МЦ) пытались «свалить» на ТСЖ шумы в квартирах 2-го этажа от работы чиллеров. Товарищество оплатило штраф, который после рассмотрения трех административных исков по оспариванию экспертного заключения и акта Роспотребнадзора, товарищество успешно вернуло уплаченные денежные средства.

Помимо этого, на кровле паркинга и отмостке жилого дома МЦ установлены промышленные кондиционеры без согласования такой установки общим собранием собственников и без выплат за использование общего имущества.

Поэтому, собственники МЦ, имея прямую заинтересованность в неисполнении решения Арбитражного суда, всеми возможными способами пытаются «легализовать» допущенные нарушения. Для этого на правление ТСЖ оказывается беспрецедентное давление путем вброса негативной информации о его деятельности, привлечения к переговорам наиболее лояльных собственников, попыток включения таких собственников в состав правления.

Что происходит при лояльном правлении можно наблюдать на примере соседних домов 79-81, где на кровле паркинга медицинским центром Олимп (связанными с ним лицами) возводится еще один этаж пристройки и заезжают тяжелые фуры.

Важно отметить, что одним из аргументов при оспаривании возможности сноса пристройки к дому 77 при рассмотрении дела в Арбитражном суде представители МЦ указывали на недопустимые нагрузки на кровлю паркинга при работе специальной строительной техники. То есть МЦ известно об угрозах строениям, и несмотря на это работы на кровле паркинга дома 79 ведутся.

Автор(ы) «резюме» не имея юридических, финансовых и строительно-технических компетенций пытаются манипулировать общественным мнением в пользу медицинского центра. При этом интересы всех остальных собственников будут нарушены.

Более подробно это будет раскрыто в последующих ответах на вопросы и доводы «резюме».

Председатель правления



Е. Томилина