

ТСЖ вернуло себе подвалы через суд

Ростовское товарищество собственников жилья (ТСЖ) «Возрождение» отстояло в суде право общедолевого собственности жильцов дома на подвалы, которые застройщик КСМ-14 продал как коммерческие помещения еще на этапе строительства. Теперь строительная компания планирует аккуратно оформить документы на такие помещения.

ТСЖ «Возрождение» управляет домом, расположенным в Западном жилом массиве Ростова (Рабочая площадь, 25) и построенным ООО «КСМ-14» в 2006 году. Три подвала общей площадью около 800 кв. м были проданы индивидуальным предпринимателям на стадии строительства, поэтому жильцы узнали об этом, когда там появились коммерческие вывески. Один подвал использовался как склад стройматериалов, второй — как компьютерный клуб, третий пустовал.

мов Высшего арбитражного суда, Верховного суда, затем было вынесено совместное постановление. После этого суды начали выяснять изначальное функциональное назначение подвального помещения на момент приватизации первой квартиры (в старых домах) либо на момент регистрации права собственности на первую квартиру (в новостройках). Мы судились в зависимости от категории ответчика как в арбитраже, так и в судах общей юрисдикции. Положительная судебная практика формировалась именно в арбитражных судах. В судах общей юрисдикции при рассмотрении подобного рода споров максимум, чего мы добивались, — наложения сервитута с регистрацией в Федеральной регистрационной службе бессрочного обременения помещения: коммерсант обязывался предоставить ТСЖ круглосуточный доступ в помещение, однако практическая реализация подобных решений затруднена.

ТСЖ подало три иска в арбитражный суд весной 2009 года на трех предпринимателей,



Подвалы нового дома на Рабочей площади, проданные гендиректором КСМ-14 **Владиславом Григориадисом** в качестве коммерческих помещений, теперь находятся в пользовании ТСЖ «Возрождение», которым руководит **ГАЛИНА ПЛЕЧКО**. Фото Михаила Мальцева.



— Чтобы содержать дом в нормальном состоянии, надо проводить ремонт, но нас не пускали в подвалы, где проходят коммуникации, — заявила Н председатель правления ТСЖ «Возрождение» Галина Плечко. — Мы приняли решение, что наше должно быть нашим.

— Нередко ростовские застройщики в погоне за дополнительной прибылью выставляют на продажу подвалы и технические этажи, — поясняет заместитель руководителя ООО «Южный региональный центр поддержки ЖКХ» Дмитрий Топоров, представлявший интересы ТСЖ в судах. — Согласно Жилищному кодексу эти помещения должны принадлежать всем собственникам на праве общедолевого собственности. В первоначальном техническом паспорте на дом было указано, что спорные помещения являются техническими подвалами.

В случае с новостройками ведущий юрист Первого Столичного Юридического Центра Олег Сухов рекомендует обращать внимание на проектную документацию дома, поскольку на основании нее органы БТИ составляют технические и кадастровые паспорта на все помещения в новом доме. Если по проектной документации чердаки и подвалы являются именно таковыми, ни за кем не закреплены и не выведены под определенные цели, то они являются местами общего пользования. Если же помещения проходят как специализированные с возможностью их отдельной эксплуатации, то застройщик может оформить право собственности на себя или переуступить права третьим лицам, считает эксперт.

ТСЖ решилось на подачу искового заявления, хотя надежды на успех было мало.

— До начала 2010 года практика была не в пользу ТСЖ, — комментирует Дмитрий Топоров. — Суды чаще всего отказывали истцам на основании истечения срока исковой давности: они отсчитывали 3 года от даты сдачи дома в эксплуатацию и не рассматривали дела по существу. В конце 2009 — начале 2010 годов начали выходить постановления плену-

купивших подвалы, и КСМ-14. По словам представителя ТСЖ, сначала оппоненты пытались доказать, что помещения приобретены не для коммерческих целей, чтобы изменить подсудность. Затем назначались строительные экспертизы, которые показали, что коммуникации необходимы для эксплуатации дома в целом, а их перенос нецелесообразен. ТСЖ выиграло в трех инстанциях, последнее решение было принято 14 декабря 2010 года. В течение нескольких месяцев с помощью судебных приставов удалось вернуть помещения в пользование ТСЖ.

— За последний год заметно активизировались ТСЖ, отстаивая свои интересы, — делится опытом г-н Топоров. — Подвалы и строительные недоделки — одни из самых сложных дел. В таких случаях многое зависит от председателя ТСЖ, который должен постоянно содействовать юристам.

— Я ходила на все процессы, чтобы понять, какие еще документы я могу предоставить для подтверждения этой ситуации, — отмечает Галина Плечко. — Суд не мог не удовлетворить наши требования, поскольку у нас была вся доказательная база. Нам возместили все судебные издержки. Теперь мы вовремя обходим подвалы, в случае аварии имеем моментальный доступ к технологическому оборудованию.

В то же время вторая сторона не считает решение суда объективным.

— Это вопиющая несправедливость, потому что подвалы строились на деньги купивших их людей, — считает гендиректор КСМ-14 Владислав Григориадис. — Получив эти подвалы через суд, ТСЖ начало сдавать их в аренду и получать прибыль. Понятно, что здание должно функционировать, но доступ к запорной арматуре был без проблем, в суде собственники его гарантировали.

Судебные решения не изменили стратегию продаж строительной компании.

— Мы будем и в других домах продавать подвалы, — заявил г-н Григориадис. — Только будем аккуратнее с документами, оформляя эти помещения по-другому. **Татьяна Дудник**

ТОРГИ И КОНКУРСЫ РЕКЛАМА

ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ ИП ПОДРЕЗОВ АНТОН СЕРГЕЕВИЧ

на основании договора поручения с конкурсным управляющим объявляет о проведении торгов по продаже имущества в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене, в 12:00 ч. 16.09.2011 г. в системе электронной торговой площадки uTender, размещенной на сайте www.utender.ru в сети интернет.

Заявки на участие в аукционе подаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети интернет по адресу: www.utender.ru. Прием заявок на участие в торгах осуществляется с 03.08.2011 г. с 10:00 часов до 17:00 часов 14.09.2011 г. в режиме ежедневной круглосуточной работы, за исключением времени проведения профилактических работ.

На торги выставляется следующее имущество:

№ лота	Наименование объекта оценки	Начальная цена, руб.
1	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Азов, ул. Дружбы, 7, в том числе: административное здание (литер А, А-А1) площадью 1207,6 кв. м; трансформаторная подстанция 1*100 кВА; силовой шкаф ШРС 1-57; проходная (литер З) площадью 13 кв. м; дорожное покрытие; ограждение из ж/б плит; сети электроснабжения; сети водопровода; сети канализации; телефонные кабельные сети; сети радиодиффракции	13 699 681,99
2	Здание автогаража (литер В) по адресу: г. Азов, ул. Дружбы, 7, площадью 522,7 кв. м	2 062 111,37
3	Склад-модуль (литер Г) по адресу: г. Азов, ул. Дружбы, 7, площадью 544,1 кв. м	4 691 553,53
4	Автогараж (литер Д) по адресу: г. Азов, ул. Дружбы, 7, площадью 130,8 кв. м	753 001,47
5	ДОЦ (литер Ж) по адресу: г. Азов, ул. Дружбы, 7, площадью 386,4 кв. м	1 079 081,15
6	Админ. здание (литер А, А1) по адресу: г. Азов, ул. Дружбы, 7, площадью 819,5 кв. м	8 630 361,90
7	Здание производственное (литер Б) по адресу: г. Азов, ул. Дружбы, 7, площадью 1074,2 кв. м	10 980 747,32
8	Помещение котельной с гаражом (литер И, И1, И2) по адресу: г. Азов, ул. Васильева, 92, площадью 198,7 кв. м	405 943,33
9	Здание котельной (литер А) по адресу: г. Азов, ул. Кирова, 74/50, площадью 133,1 кв. м	584 891,95
10	Дымовая труба	651 976,16
11	ГАЗ-САЗ 3507 самосвал, гос. № н460ос	122 973,70
12	КАМАЗ 55102 самосвал, гос. № н490ос	464 094,00
13	ГАЗ 31105 легковой, гос. № н092ое	122 413,20
14	ГАЗ 3221 спец. пассаж., гос. № м092тс	217 810,30
15	УАЗ 22069-04 спец. пассаж., гос. № н089тт	279 521,35
16	КрАЗ 255Б экскав., гос. № р409ув	382 541,25
17	КО-503В вакуумная, гос. № м068рм	291 460,00
18	КрАЗ 250 а/кран КС 3575А, гос. № р403ув	429 387,84
19	МАЗ-5337 КС-3577-3, гос. № н951рм	765 082,50
20	МТЗ-82, гос. № 84 21 РА	234 289,00
21	Э02621В-3 ЮМЗ-6АКЛ, гос. № 61 РА 8425	200 333,91
22	УАЗ-31519, гос. № о862еу	139 362,72
23	Токарный станок 16К20 ПФ1	289 376,12
24	Универс. фрезерный станок 6ДМ-80Ш	505 379,84
25	Трубогибочный станок А1283	150 000,42
26	Установка дозирования ЭКО-1-8, 3 шт.	539 999,86

Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) — 5% от начальной цены лота. Победителем торгов признается участник, предложивший максимальную цену имущества.

Ознакомиться с продаваемым имуществом и информацией о торгах можно в указанный в настоящем сообщении период приема заявок по адресу организатора торгов по рабочим дням с 10:00 до 17:00.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным ФЗ № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оформляется в письменной форме на русском языке и должна содержать наименование, организационно-правовую форму, место нахождения и адрес (для юр. лица); фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физ. лица); номер телефона, адрес электронной почты, ИНН; обязательство участника соблюдать требования, указанные в настоящем сообщении; сведения о наличии/отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

К заявке на участие в торгах должны прилагаться выписка из ЕГРЮЛ (для юр. лица), выписка из ЕГРИП (для ИП) или их нотариально заверенные копии, действительные на день представления заявки; копии документов, удостоверяющих личность (для физ. лица); заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юр. лица или ИП в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); копия решения об одобрении крупной сделки, если требуется; копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юр. лиц); документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Задаток в размере 5% от начальной цены лота вносится с 03.08.2011 г. по 14.09.2011 г. на расчетный счет организатора торгов: ИНН 616506966508, р/с 40802810400210000076 в Ростовском операционном офисе ЗАО АКБ «Кавказ-Гелиос» (г. Черкесск), к/с 30101810500000000816, БИК 049133816; получатель платежа: ИП Подрезов А. С.

В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора. В случае отказа или уклонения победителя от подписания договора в течение пяти дней с даты его получения внесенный задаток ему не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор участнику, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками, за исключением победителя торгов. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене не ниже начальной цены, договор заключается конкурсным управляющим с этим участником в соответствии с представленным им предложением о цене. Оплата должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи на расчетный счет организатора торгов. Имущество переходит покупателю только после полной оплаты.

Любую информацию о торгах можно получить у организатора торгов ИП Подрезова Антона Сергеевича по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 68, 3-й этаж; эл. почта: apodrezov@rambler.ru; тел./факс: (863) 262-52-68, 262-43-34.