ТСЖ «ОРЛЕНОК»

Товарищество собственников жилья «Орленок»
ОГРН 1085402009813, ИНН 5402497800, КПП54020100
Юридический адрес: РОССИЯ, 630049, г.Новосибирск, ул.Галущака, 17
Почтовый адрес: РОССИЯ, 630049, г.Новосибирск, ул.Галущака, 17

Исх. № 10/57 от 04 сентября 2017

В Арбитражный суд Новосибирской области
630102, г. Новосибирск, ул. Нижегородская 6.

Истец: **Товарищество собственников жилья «Орленок»** ИНН 5402497800
630049, г. Новосибирск, ул. Галущака, 17

Ответчик: **Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области**
ИНН 5406562465
630008, г. Новосибирск, ул. Кирова, 29

Государственная пошлина: 6000 рублей

Арбитражный суд Новосибирской области ПРИНЯТО 05 СЕН 2017 Подпись Номер А45-

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

В силу п.3 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), **собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта**:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Согласно решению общего собрания собственников от 27.04.2014 года, реализуя право данное законом, собственники дома по ул. Галущака 17 выбрали способ формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств находящихся на специальном счёте. Такой счёт был открыт 15 мая 2014 года в Сбербанке. Соответственно ТСЖ «Орленок» порядка трёх лет законно собирает указанные взносы.

О выборе именно этого способа управления письмом от 16 мая 2014 года была вовремя (в течение 20 дней с момента открытия счета) уведомлена Государственная жилищная инспекция Новосибирской области (ГЖИ НСО). К письму прилагались и необходимая копия протокола общего собрания собственников, и справка банка об открытии счета.

Однако, 16.06.2014 ГЖИ НСО направила письмо прокурору Новосибирской области с просьбой принять меры прокурорского реагирования в отношении допустивших

нарушение законодательства лиц, посчитав, что в данном МКД открыто 2 специальных счета, владельцами которых являются ТСЖ «Орлёнок» и ЖК «Орлёнок», несмотря на то, что к этому времени судом уже было установлено, что ЖК «Орлёнок» создан и действует незаконно.

29 июля 2014 г. ТСЖ «Орлёнок» отправило министру строительства и ЖКХ Новосибирской области заявление с просьбой разъяснить вопросы о включении сведений о 2-х секциях дома в приложение к региональной программе и о времени оплаты взноса на капитальный ремонт.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области (МС и ЖКХ НСО) 12.08.2014 дало на это ответ, сообщив, что включить сведения о 2-х секциях возможно только при следующей актуализации программы, а обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт наступит только после внесения дома в региональную программу капитального ремонта.

19 августа 2014 г. ТСЖ «Орлёнок» вместе с сопроводительным письмом направило главе Администрации Центрального округа г. Новосибирска данные о доме по секциям 1-4 по форме ГЖИ.

29.10.2014 ГЖИ направило обращение о предоставлении информации, на которое 8 декабря 2014г. ТСЖ «Орлёнок» отправило заявление, содержащее в себе сведения из письма МС и ЖКХ НСО от 12.08.2014, повторное извещение об отсутствии 2-х секций дома в приложении к региональной программе и просьбу известить об актуализации программы капитального ремонта.

22.12.2014 ГЖИ перенаправило обращение об актуализации от ТСЖ «Орлёнок» Министерству жилищно-коммунального хозяйства и энергетики НСО (МЖКХиЭ НСО).

13.01.2015 МЖКХиЭ НСО, рассмотрев обращение, запросило повторно выслать все необходимые документы на электронный адрес и сообщило, что актуализация программы планируется в марте-апреле 2015 года.

Тогда, 09.04.2015 ТСЖ «Орлёнок» отправило МЖХКиЭ НСО заявление с просьбой пояснить, когда дом будет полностью присутствовать в приложении к региональной программ, и на каком основании Региональный оператор выставил счет по уплате взносов за капитальный ремонт.

На это 23.04.2015 МЖКХиЭ НСО сообщило, что сбор и предоставление сведений об имуществе дома является обязанностью ТСЖ «Орлёнок» и что начисление платежей с августа 2014 года правомерно, так как по информации Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области дом включен в региональную программу в ноябре 2013.

Решением собрания в форме заочного голосования с 10.04.2015 по 25.05.2015 собственники снова подтвердили выбор способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте.

После этого, 25.05.2015 ТСЖ «Орлёнок» отправило МЖКХиЭ заявление, где попросило снова уведомить Регионального оператора о том, что ТСЖ «Орлёнок» **имеет специальный счет по сбору средств на капитальный ремонт**.

11.06.2015 был получен ответ от МЖКХиЭ НСО, в котором министерство сообщило, что собственники дома не реализовали свое право по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, и мэрией принято решение о формировании домом фонда на общем счете регионального оператора.

В это же время 04.06.2015 МЖКХиЭ получило еще одно заявление от ТСЖ «Орлёнок», в котором ТСЖ попросило разъяснить вопрос, связанный с начислением взносов за капитальный ремонт у части собственников жилого дома в связи с тем, что разные секции дома введены в эксплуатацию в разное время, и секции, введенные в 2007, 2012 году отсутствуют в приложении к региональной программе.

МЖКХиЭ ответило на это письмом от 29.06.2015, где разъяснило возникновение задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, а также предупредило, что

собственникам помещений, не погасившим задолженность вовремя, будут начисляться проценты.

Тогда, 15.07.2015 ТСЖ «Орлёнок» отправило аналогичное заявлению исх. № 23 от 28.05.2015 заявление ГЖИ по НСО и Департаменту энергетики и ЖКХ г. Новосибирска. 14.08.2015 ТСЖ получило ответ от ГЖИ, в котором среди прочего было указано, что дом полностью включен в региональную программу капитального ремонта и все блок секции имеют единый адресный номер. А 19.08.2015 был получен ответ и от Департамента, в котором он сообщил, что способ формирования фонда капитального ремонта не считается выбранным, поскольку владельцами специального счета являются ТСЖ «Орлёнок» и ЖК «Орлёнок».

31.08.2015 было проведено совещание у заместителя начальника департамента энергетики и ЖКХ в присутствии представителей ТСЖ «Орлёнок», на котором было решено, что ТСЖ необходимо направить в Фонд модернизации и развития и ГЖИ протокол общего собрания собственников дома о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете до 10.09.2015; произвести сверку по всем техническим характеристикам с Фондом модернизации и развития до 10.09.2015; Фонду после проведения сверки направить информацию для актуализации региональной программы.

В связи с этим, 10.09.2015 ТСЖ «Орлёнок» предоставило ГЖИ **и Фонду модернизации ЖКХ** копии Выписки из протокола счетной комиссии ТСЖ по повестке дня годового общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования с 10.04.2015 по 25.05.2015г.

Также 05.11.2015 по просьбе ГЖИ повторно были донесены копии Уведомления исх. № 39 от 16.05.2014 и Справки от ОАО «Сбербанк» исх. № 07-321-24/008 от 15.05.2014. Нарушив договоренности 31.08.2015, Фонд модернизации ЖКХ сообщил 05.02.2016, что фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, а также в случае предоставления легитимного протокола общего собрания и при условии подписания соглашения о погашении задолженности, Фонд готов отсрочить обращение в суд.

В письме от 10.03.2016, адресованным ГЖИ, Фонду модернизации ЖКХ, Департаменту энергетики и ЖКХ и Администрации по Центральному округу, ТСЖ «Орлёнок» подробно описало сложившуюся ситуацию нарушения прав собственников жилья и сообщило, что если до 10.09.2016 средства, незаконно изъятые у собственников, не будут переведены на специальный счет и дом не будет в перечне домов регионального оператора, ТСЖ обратится в суд.

07.04.2016 был получен ответ от Администрации Центрального округа, в котором сообщалось, что администрация сделала все, что было в ее полномочиях, для включения дома в региональную программу.

Так же 07.04.2016 и Департамент энергетики и ЖКХ прислал ответ, где объяснялось, что дом был включен в перечень МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете у регионального оператора, поскольку ТСЖ «Орлёнок» вовремя не реализовало выбранный способ формирования капитального ремонта, и для исключения из этого перечня, необходимо обратиться в ГЖИ.

Решением собрания в форме заочного голосования с 11.04.2016 по 11.05.2016 собственники уже в третий раз подтвердили выбор способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте.

Письмом от 11.04.2016 Фонд модернизации ЖКХ повторно заявил, что фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора и что предоставленная выписка из Протокола не соответствует требованиям закона.

ГЖИ 19.04.2016 прислала письмо, в котором сообщала, что представленные документы были оформлены ненадлежащим образом, и предложила направить необходимые им документы.

06.06.2016 в дополнение к письму исх. № 1874/48-09 от 19.04.2016, ГЖИ сообщила, что выделение отдельных блок-секций в региональной программе для целей планирования капитального ремонта не меняет дату включения дома в региональную программу и что теперь дом полностью включен в Региональную программу, а не разделен на секции.

20.09.2016 в Фонд модернизации ЖКХ поступила заверенная копия Протокола счетной комиссии ТСЖ «Орлёнок» с результатами заочного голосования с 10.04.2015 по 25.05.2015.

На это Фонд модернизации ЖКХ ответил 14.10.2016, указав, что Протокол по нескольким пунктам не соответствует различным нормам и пока принять его он не может.

В это же время 22.09.2016 ТСЖ «Орлёнок» было разослано заявление в Департамент энергетики и ЖКХ, Администрацию Центрального округа, МЖКХиЭ и Фонд модернизации ЖКХ, по смыслу повторяющее письма исх. № 3, 4, 5 от 10.03.2016.

На это обращение ответила только Администрация Центрального округа письмом от 26.10.2016, сообщив, что проведение финансовых операций по счетам не относится к полномочиям администрации, и посоветовав, в случае невозможности решить вопрос переговорами, решить его в судебном порядке.

В итоге, решениями собраний 2014, 2015 и 2016 годов собственники подтверждали выбор способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте.

При этом абсолютно все требования к выбору способа формирования фонда предусмотренные п. 4 ст. 170 ЖК РФ, были соблюдены.

4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) - 3) утратили силу. - Федеральный закон от 29.06.2015 N 176-ФЗ;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Тем не менее, по имеющимся у нас сведениям, ответчик, со своей стороны пытается собирать средства на капитальный ремонт, в том числе присылает собственникам счета, а также подаёт заявления о выдаче судебных приказов о взыскании задолженности к собственникам, не имеющим никакой задолженности, поскольку все взносы в полном объёме были внесены на специальный счёт ТСЖ «Орлёнок.

Как следует из Жилищного кодекса Российской Федерации, право выбора способа формирования фонда принадлежит только и исключительно собственникам дома. Поскольку они реализовали его в полном соответствии с Жилищным кодексом

Российской Федерации, деятельность ответчика по сбору этих же средств противоречит закону (Жилищному кодексу Российской Федерации), а значит незаконна.

Претензией от 20.07.2017г., полученной ответчиком 21 июля 2017г., истец потребовал перечислить на специальный счёт: 40705810644050000250 в Сибирском банке Сбербанка России, к.с. 30101810500000000641, БИК 045004641, Получатель ТСЖ «Орленок» ИНН 5402497800, КПП 540201001, все собранные ответчиком денежные средства, а также передать сведения о собранных денежных средствах с указанием перечня плательщиков и внесённых ими сумм.

В ответ на претензию, ответчик отказался исполнять наше законное требование, ссылаясь на то, что фонд капитального ремонта формируется на счёте регионального оператора на основании постановления Мэрии г. Новосибирска от 08.08.2014г. №7109. Ответчик также указал, что для перечисления денежных средств ему необходим протокол общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта согласно пунктов 3,4,5 статьи 173 ЖК РФ.

Однако, учитывая, что на самом деле с самого начала собственники приняли решение о формировании фонда именно на специальном счёте, а не счёте регионального оператора, решение собрания об изменении способа будет означать именно прекращение формирования фонда на специальном счёте и передачу всех собранных средств на счёт регионального оператора.

Таким образом, ответчик незаконно требует собственников изменить способ формирования фонда в свою пользу, продолжает незаконно собирать денежные средства и незаконно бездействует, отказываясь передать на специальный счёт, открытый ТСЖ «Орлёнок», собранные им денежные средства.

Согласно ст. 12 ГК РФ, одним из способов защиты нарушенного права является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.12 ГК РФ, ст. 170 ЖК РФ, прошу:

Обязать Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области перечислить на специальный счёт ТСЖ «Орленок»: 40705810644050000250 в Сибирском банке Сбербанка России, к.с. 30101810500000000641, БИК 045004641, Получатель ТСЖ «Орленок» ИНН 5402497800, КПП 540201001, собранные им денежные средства на капитальный ремонт дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Галущака 17, а также передать сведения о собранных денежных средствах с указанием перечня плательщиков и внесённых ими сумм.

Приложения (копии):

1) Квитанция об уплате государственной пошлины (оригинал)
2) Почтовая квитанция о направлении иска лицам, участвующим в деле (оригинал)
3) Справка от ОАО «Сбербанк» исх. № 07-321-24/008 от 15.05.2014
4) Уведомление от ТСЖ «Орлёнок» ГЖИ НСО исх. № 39 от 16.05.2014
5) Письмо от ГЖИ прокурору НСО исх. № 2181/48-04 от 16.06.2014
6) Заявление ТСЖ «Орлёнок» исх. № 55 от 29.07.2014
7) Письмо от МС и ЖКХ НСО исх. № 3185-05/21 от 12.08.2014
8) Сопроводительное письмо от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 60 от 19.08.2014
9) Письмо от ГЖИ исх. №3872/48-09 от 29.10.2014

10) Заявление от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 101 от 08.12.2014
11) Письмо от ГЖИ исх. №989/48-Вн от 22.12.2014
12) Письмо от МЖКХиЭ исх. № 8-05/21 от 13.01.2015
13) Заявление от ТСЖ «Орлёнок» № 16 от 09.04.2015
14) Письмо от МЖКХиЭ исх. № 1451-05/21 от 23.04.2015
15) Заявление от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 21 от 25.05.2015
16) Письмо от МЖКХиЭ исх. № 2051-05/21 от 11.06.2015
17) Заявление от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 23 от 28.05.2015
18) Письмо от МЖКХиЭ исх. № 2290-05/21 от 29.06.2015
19) Заявление от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 26 от 15.07.2015
20) Заявление от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 27 от 15.07.2015
21) Письмо от ГЖИ исх. № 4880/48-09 от 14.08.2015
22) Письмо от Департамента энергетики и ЖКХ исх. № 12/1/07143 от 19.08.2015
23) Протокол совещания от 31.08.2015
24) Выписка из Протокола от 09.09.2015
25) Письмо от ГЖИ исх. № 5943/48-09 от 19.10.2015
26) Письмо от Фонда исх. № ИС-00535 от 05.02.2016
27) Письмо от Фонда исх. № ИС-00536 от 05.02.2016
28) Письмо от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 3, 4, 5, 6 от 10.03.2016
29) Письмо от Администрации Центрального округа исх. № 51/06/02487 от 07.04.2016
30) Письмо от Департамента энергетики и ЖКХ исх. № 12/05/03313 от 07.04.2016
31) Письмо от Фонда исх. № ИС-02059 от 11.04.2016
32) Письмо от ГЖИ исх. № 1874/48-09 от 19.04.2016
33) Письмо от ГЖИ исх. № 2677/48-09 от 06.06.2016
34) Письмо от Фонда исх. № ИС-05767 от 14.10.2016
35) Заявление от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 25, 26 от 22.09.2016
36) Письмо от Администрации Центрального округа исх. № 51/06/08553 от 26.10.2016
37) Претензия от ТСЖ «Орлёнок» исх. № 38 от 20.07.2017
38) Письмо от Фонда исх. № ИС-03719 от 16.08.2017
39) Протокол счетной комиссии годового общего собрания собственников в форме заочного голосования с 27.03.2014 по 27.04.2014
40) Протокол общего собрания собственников за 2014 год
41) Протокол счетной комиссии годового общего собрания собственников в форме заочного голосования с 10.04.2015 по 25.05.2015
42) Протокол общего собрания собственников за 2015 год
43) Протокол общего собрания собственников за 2016 год
44) Выписка из ЕГРЮЛ на ТСЖ «Орленок»
45) Выписка из ЕГРЮЛ на Фонд модернизации ЖКХ
46) Устав ТСЖ «Орленок»
47) Протокол № 4А-НП правления ТСЖ «Орлёнок» от 18.05.2016
48) Доверенность на представителя

Представитель ТСЖ «Орленок» по доверенности — Шилов М. Г.