



Ободрав собственников многоквартирных домов «до ниточки», наши доблестные управляющие компании принялись обрабатывать и бизнесменов. Встроено-пристроенные магазинчики буквально стонут от счетов на содержание общего домового имущества. Ради получения прибыли коммерсанты от ЖКХ идут на любые ухищрения, лишь бы сохранить контроль над платежеспособными клиентами...

Бизнес-вумен

Людмила Загородных с 2004 года является владелицей магазина «Лисичка», расположенного в пристрое дома по улице Лисицкого 9 «б» в Кировском АО Омска. Не смотря на то, что собственница заключила напрямую договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями и прилежно оплачивает услуги, местные управляющие компании регулярно выставляли предприятию счета на ремонт и обслуживание... общего имущества многоквартирного дома. Сначала этим «баловалась» УК «Левобережье» (правда, на основании договора), затем, после смены управляющей компании, по традиции «доить» магазин попыталось ООО «УК «ЦентрЖилСервис».

При этом об аппетитах местных коммунальщиков можно судить по сумме исковых требований, которые они предъявили к ИП Загородных Л.П. в судебном порядке – за четыре месяца 2011 года сумма услуг УК составила более 40 тысяч рублей. Получается - не мало! Платить бизнес-вумен категорически отказалась.

Во-первых, за время смены управляющих компаний, которое, как правило, сопровождается перебоями в коммунальном обслуживании, ИП научилась вполне успешно обходиться собственными силами в подготовке своих коммуникаций к зиме. Во-вторых, со всеми ресурсоснабжающими организациями были заключены официальные договоры, определены точки вреза, зоны ответственности – другими словами, надобность в дорогом посреднике отпала.

Солидный куш

Мириться с подобным «беспределом» УК не пожелала. Подождав пока страсти вокруг сторонников старой и новой УК среди жителей успокоятся, «ЦентрЖилСервис» подналег на магазинный бизнес всей тяжестью своего юридического отдела. Действительно, зачем повышать качество обслуживания МКД, вести работу с гражданами, если можно солидно поправить свое финансовое положение за счет малого бизнеса?! Учитывая, что сегодня пристроенных магазинчиков – великое множество (взять только местные и федеральные торговые сети – «Магнит», «Холидей», «Наш магазин» и т.д.), речь идет о весьма солидной сумме. Даже в масштабах отдельно взятой УК, не говоря уже о масштабах округа или города.

Так, претензии к «Лисичке» плавно перетекли в епархию Арбитражного суда Омской области, затем – в суд общей юрисдикции. Судебные баталии длятся уже более года, обрастая новыми нюансами, исками, участниками. По мнению адвоката Сергея Дмитриева, представляющего интересы ИП Загородных Л.П., спор имеет глубоко прецедентный и финансово емкий характер:

- Бизнес, расположенный на первых этажах МКД, и в силу реалити и в силу имеющейся судебной практике несет бремя содержания общего имущества наряду с другими собственниками. Здесь все понятно, но в нашем же случае речь идет о других правовых и технических характеристиках объекта недвижимости, именно поэтому мы сочли возможным не согласиться с требованиями управляющей компании.

Первую инстанцию ИП Загородных проиграла, но Восьмой апелляционный арбитражный суд восстановил справедливость, отменив решение нижестоящего суда и вынес по делу новый судебный акт: «в исковых требованиях ООО «Управляющая компания «ЦентрЖилСервис»... отказать» (**дело № А46-2708/2013**).

Казалось бы,

«финита ля комедия», но юристы УК изыскивают новую возможность поднадавить на

несостоявшихся бизнес-партнеров: с иском к магазину в суд общей юрисдикции обращается «недовольный жилец». Пожилая женщина требует отрезать пристрой магазина от теплового узла. Чем так не угодили ей соседи – не понятно...

- Откуда ветер дует, думаю, расшифровывать не надо, - комментирует новую череду судебных тяжб адвокат Сергей Дмитриев. – Стиль иска, аргументация жильца-оппонента говорят, что здесь не обошлось без участия юристов УК. Понятен и интерес управляющей компании – любыми способами надавить на ИП Завгородных, чтобы и своего добиться и не дать другим предпринимателям пример для подражания.

И второй процесс

в Кировском районном суде г.Омска ИП Завгородных выигрывает – исковые требования жильца Галины Лаврентьевой остаются без удовлетворения (**дело № 2-86/2014 /2-6392/2013**). Фемида посчитала, что построенная одновременно с МКД отдельно стоящая пристройка имеет право на подключение к тепловому узлу. Как другие собственники. Тем более, что в наличие у ИП имеется договор с «Тепловой компанией», распределены зоны ответственности, определена точка врезки.

Но жилец Лаврентьева не успокаивается «на достигнутом». В суд направляется очередной иск: если нет возможности отрезать магазин от теплоносителя в подвале МКД, то пусть предприятие розничной торговли проложит... свои коммуникации... вне подвала дома!!! Это только на первый взгляд требования абсурдны. Не исключено, чтобы пощекотать нервы бизнес-вумен и придать правовую форму, над иском трудились не последние представители местного юридического сообщества. Впрочем, и эти требования «пенсионерки» суд отклонил.

Казалось бы, правда восторжествовала и ИП впору заняться проблемам бизнеса – улучшением, расширением, снижением себестоимости продукции и затрат.

Как бы не так!

В адрес «Лисички» летит очередной иск. Теперь опять от ООО «УК «ЦентрЖилСервис». Компания требует в судебном порядке взыскать задолженность в 2 тысячи рублей, якобы, возникшую между ИП и... УК «Левобережье». Двумя траншами – по одной тысяче рублей!!! В обоснование иска прилагаются документы, явно полученные от прежней управляющей компании и оплачивается госпошлина в те же требуемые две тысячи:

- Видимо, управляющим компаниям не желательно создавать судебный прецедент и признавать свое фиаско. Ведь по аналогии с ИП Завгородных отказываться от договорных отношений с УК в Омске начнут и другие юрлица, ведущие бизнес в подобных условиях, - адвокат Дмитриев не исключает и появление иных подводных камней в этой замысловатой ЖКХ-истории.

Получается, что получение сверхприбыли может заставить объединиться даже самых закоренелых оппонентов. А что мешает объединиться бизнесу?!

Чтобы не «кошмарили»...

Александр Грасс,

независимый журналист