



Собственникам машиномест в коллективных паркингах, расположенных по адресам: ул. Оптиков, д. 51, корп. 1, лит. Б; Шуваловский пр., д. 72, корп. 1, лит. Б; Богатырский пр., д. 64, корп. 1, лит. Б; Богатырский пр., д. 60, корп. 1, лит. А, пом. 1Н  
Лукьяновой А.Д.  
Волик Д.Ю.  
Кохановой С.В.  
Смирнову А.В.  
Дьяченко М.Ю.  
Прохоренко Е.А.  
Горайновой О.А.  
Акопян Ж.А.  
Бархатновой А.П.  
Рудаковой Е.К.

Исх.№ 0101-0000025 от 04.04.2014 г.

Уважаемые собственники,

В ответ на Ваше коллективное заявление Вх. № 0101-0000099 от 26.03.2014 г., поступившее в адрес ООО «ЮИТ Сервис», сообщаем следующее.

1. Между Вами, как собственниками долей в праве на общее имущество — здания паркингов (в случае зданий, расположенных по адресам: ул. Оптиков, д. 51, корп. 1, лит. Б; Шуваловский пр., д. 72, корп. 1, лит. Б; Богатырский пр., д. 64, корп. 1, лит. Б) или встроенных в многоквартирные жилые дома помещений паркингов (в случае помещения, расположенного по адресу: Богатырский пр., д. 60, корп. 1, лит. А, пом. 1Н) и ООО «ЮИТ Сервис» заключены договоры возмездного оказания услуг по управлению паркингами. Все отношения между собственниками указанного имущества и ООО «ЮИТ Сервис» регулируются этими договорами. Положения договоров устанавливают исчерпывающий перечень обязательств сторон.
2. Положения пункта 1 Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», на которые Вы ссылаетесь в своем заявлении, регулируют иные отношения, нежели те, которые проистекают из факта владения Вами долей в общем имуществе (здании или встроенном помещении) и факта заключения Вами договора возмездного оказания услуг по управлению принадлежащим Вам имуществом. В тексте пленума действительно указано, что «...Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу **общего имущества в таком здании**, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ...». Постановление Пленума ВАС РФ не регулирует и не указывает на порядок использования имущества владельцами долей **в праве на общее имущество**, коими являетесь Вы, как собственники долей **в общем праве** на здание паркинга, или помещение паркинга, встроенного в многоквартирный дом. Собственники машиномест не являются

собственниками помещений, они являются собственниками доли в праве на общее имущество.

При этом статья 249 ГК РФ указывает, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Фактически ВАС РФ указывает на то, что собственники помещений в здании несут бремя содержания не только своих помещений, но и общего имущества здания.

Статья 289 ГК РФ указывает, что собственнику **квартиры** в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Т.е. Пленум говорит о том, что в отношении **нежилых зданий** применяется тот же принцип, а именно, если в нежилом здании собственнику принадлежит **помещение**, то ему так же **принадлежит и доля в праве собственности на общее имущество этого здания**.

Статья 290 ГК РФ указывает, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а также то, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на **общее имущество жилого дома**, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Т.е. Пленум говорит о том, что **собственник нежилого помещения** владеет долей в общем имуществе здания и **не вправе отчуждать эту долю отдельно от помещения**.

Кроме этого Пленум ВАС РФ указывает, что при принятии решений о содержании **нежилого здания** все собственники вправе принимать решения в порядке предусмотренном положениями ЖК РФ о проведении общего собрания собственников **в части процедуры его организации**. Т.е. устанавливает для собственников (а не третьих лиц) порядок принятия решений по управлению общим имуществом.

Нигде в тексте Пленума **не указывается** на то, что к отношениям **собственников помещений** (а тем более долей в праве на здания или нежилые помещения) в нежилом здании и **третьих лиц**, в том числе лиц оказывающих услуги по управлению и обслуживанию зданий (в рассматриваемом случае ООО «ЮИТ Сервис») применяются положения ЖК РФ.

Таким образом, ООО «ЮИТ Сервис» при оказании Вам услуг по управлению зданием паркинга или помещением паркинга в многоквартирном доме не имеет оснований регулировать свою деятельность нормами ЖК РФ, поскольку это противоречит действующему законодательству и договорам, заключенным между Вами и ООО «ЮИТ Сервис».

При этом ООО «ЮИТ Сервис» не несет перед Вами, как собственниками долей в праве на общее имущество нежилых зданий или нежилых помещений в жилых зданиях, обязанностей по раскрытию информации о хозяйственной деятельности, связанной с оказанием услуг по эксплуатации объектов нежилого фонда, как то предусмотрено пунктом 10 статьи 161 ЖК РФ, которыми оно руководствуется при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами и обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Вы, как лица, обладающие долей в праве общей долевой собственности на паркинг, самостоятельно несете бремя содержания этого имущества, поскольку в соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со статьей 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на



праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность). Статья 249 ГК РФ предусматривает, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию.

Отдельно стоящий паркинг или паркинг, встроенный в многоквартирный дом, не является **общими помещениями** в объекте жилого фонда, поэтому его эксплуатация осуществляется на основании положений действующего законодательства, но специальные правила, связанные с эксплуатацией жилых помещений и общих помещений в многоквартирных домах, к обслуживанию таких паркингов не применяются.

Заключая договоры на обслуживание паркинга с ООО «ЮИТ Сервис», Вы выступаете в качестве собственника имущества, фактически заключаете обычный договор возмездного оказания услуг, регулируемый общими положениями ГК РФ о возмездном оказании услуг, к которому не применяются правила содержания объектов жилого фонда. В соответствии со статьей 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают (кроме всего прочего) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. В силу статьи 421 граждане и юридические лица свободны в заключении договора, и условия договора определяются по усмотрению сторон. Заключив договор об обслуживании паркинга, стороны (ООО «ЮИТ Сервис» и собственник паркинга) согласовали его условия, в том числе определили объем оказываемых ООО «ЮИТ Сервис» услуг. Раздел 1 и Раздел 3, заключенных Вами договоров, содержат указание на те обязанности сторон, которые они должны исполнить.

ООО «ЮИТ Сервис» не вправе требовать от Вас и Вы не вправе требовать от ООО «ЮИТ Сервис» выполнения каких-либо иных действий или дополнительных обязательств, не предусмотренных договором, поскольку в силу статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, т.е. договора. В случае если у Вас имеются обоснованные претензии к качеству услуг, оказываемых ООО «ЮИТ Сервис» по заключенным Вами договорам, просим изложить их подробно и аргументированно и направить в адрес ООО «ЮИТ Сервис».

В случае если собственники паркинга (лица, обладающее долей в праве общей долевой собственности на паркинг) имеют намерение поручить ООО «ЮИТ Сервис» оказание каких-либо услуг, не предусмотренных условиями заключенных договоров, то они должны выступить с инициативой по изменению условий договора, и если таковые изменения будут согласованы собственником и ООО «ЮИТ Сервис», то ООО «ЮИТ Сервис» готово будет оказать дополнительные услуги на возмездной основе.

Мы готовы к конструктивному диалогу и надеемся, что нам удастся разрешить все противоречия путем переговоров и принятия взаимовыгодных условий сотрудничества. Предлагаем Вам организовать совместную встречу для обсуждения текущей ситуации и определения дальнейших шагов. На встрече будет представлен отчет о расходах по договорам на управление и обслуживание паркингов, а также рассмотрены варианты снижения стоимости оказания услуг. Встречу можно организовать в офисе ЮИТ ДОМ по адресу Приморский пр., д.54, к.1 в любой будний день, кроме пятницы, в вечернее время (с 18 до 20 часов). В случае Вашей готовности к диалогу, просим Вас проинформировать нас о желаемой дате встречи по электронному адресу [yit.service@yit.ru](mailto:yit.service@yit.ru).

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЮИТ Сервис»

 Винник А.А.