

Индивидуальный предприниматель
Золотарёв М.Ю.
Юридические услуги

236009, Калининград, ул. Глинки, 71, тел.: 58-53-54, моб. 89212635119
www.urist39.com, e-mail: zolotarev39@yandex.ru, Skype: muzolotarev
ИНН: 391400326004; ОГРНИП: 304306355800041

**Председателю Правительства Российской Федерации
МЕДВЕДЕВУ Дмитрию Анатольевичу**

Краснопресненская наб., дом № 2, ст. 2, г. Москва, 103274

Председателю Комиссии по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и ЖКХ Общественной Палаты РФ

ДИРЕКТОРУ Игорю Леонидовичу

Миусская пл., д. 7, стр. 1, г. Москва, ГСП-3, 125993

От Некоммерческого партнерства «Управление общим имуществом собственников помещений в Балтийском Бизнес-Центре» (НП «УОИ СП ББЦ»)

ИНН 3906904917, ОГРН 1133900001916

Московский проспект, д. 40, г. Калининград, 236006

Представитель: ЗОЛОТАРЕВА Михаила Юрьевича

Глинки ул., д. 71, г. Калининград, 236009

«Надо более жестко пресекать коррупцию внутри правоохранительных органов и судебной системы. Проявления коррупции в структурах, призванных обеспечивать правопорядок, ощутимо подрывает доверие общества к власти и проводимой государством политике»

Президент РФ В.В. Путин Заседание Совета по противодействию коррупции 30 октября 2013 года

«Идиоты вообще очень опасны, и даже не потому, что они непременно злы, а потому, что они чужды всяким соображениям и всегда идут напролом, как будто дорога, на которой они очутились, принадлежит им одним»

30 метких цитат Салтыкова-Щедрина, писатель

ЖАЛОБА

на неограниченное своеволие, отсутствие законности в деятельности фирм, где хозяином выступает предприниматель Дудин В.Е. по их контролю над административно-торговым зданием «Балтийский Бизнес-Центр»

В 2012 году административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» перешло под влияние предпринимателя Дудина В.Е. и его аффилированных фирм, где одна такая фирма ООО «ББЦ» была избрана собственниками нежилых помещений здания управляющей организацией. ООО «ББЦ» стала необоснованно завышать выплаты за управление зданием ББЦ. При том любыми способами навязывала свои условия в договорных отношениях, а несогласным отключала электроэнергию или тепло. Что заставляло собственников нежилых помещений решать дилемму или соглашаться на кабальные условия или сворачивать бизнес в данном здании.

С таким положением дел не согласилось большинство собственников и **17 октября 2013 года** провели общее собрание собственников нежилых помещений в форме очного голосования, на котором было принято решение об избрании способа управления зданием, а именно посредством управляющей организации Некоммерческое партнерство «Управление Общим Имуществом Собственников Помещений в Балтийском Бизнес-Центре». А также прекратить отношения правового характера собственников помещений «ББЦ» с управляющей организацией - ООО «ББЦ» 18 октября 2013 года. Прекратить осуществление платежей и истребовать документы технического характера, необходимые для обслуживания здания новой управляющей организацией.

Но господин Дудин и не думал так просто сдавать свои позиции, где он получал баснословные барыши и посредством действий своих фирм предпринял меры по недопущению потери контроля над зданием. И, невзирая на волеизъявления собственников, господин Дудин с помощью своих аффилированных фирм и посредством злоупотребления права с помощью судебной власти предпринял меры заблокировать решения собственников и оставить в сфере своего влияния управление зданием ББЦ.

Так **29 октября 2013 года** по инициативе доверенного лица Дудина - собственника помещения литер «СВ» из литеры А № 02-06 Теплякова Д.П. было якобы проведено общее собрание собственников, где была избрана управляющая организация административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» ООО «БЛЕСК-ПРОФИ» (ИНН 3906112990) с 31.10.2013 г.. Но решением Центрального районного суда г.

Калининграда от **30 июня 2014 года**, исковые требования Нариманидзе Екатерины Сергеевны к Теплякову Дмитрию Петровичу - удовлетворены. Суд признал недействительным протокол подведения итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» от 29 октября 2013 года.

А также законность действий собственников была проверена в ходе судебного процесса, который был инициированный одной из фирм Дудина - ООО «Дарлен», которое подало иск о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр», проведенного в форме очного голосования **17 октября 2013 года** и всех зафиксированных в нем решений. Но решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от **11 июля 2014 года гражданское дело № 2-3798/14** иск ООО «Дарлен» оставлен без удовлетворения.

Судом установлено, что **17 октября 2013 года** состоялось общее собрание собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр», расположенного по адресу: г. Калининград, Московский проспект, 40, проведенное в форме очного голосования, что подтверждается протоколом подведения итогов общего собрания от 17 октября 2013 года (т. 8 л.д. 38), протоколом счетной комиссии подведения итогов общего собрания от 17 октября 2013 года (т.7 л.д. 156), списками собственников помещений, их представителей, принимавших участие в проведении общего собрания 17 октября 2013 года, доверенностями, бюллетенями (т.8 л.д.16-26, 54-238, т.9 л.д.10-30), видеозаписью собрания (т. 7 л.д. 177).

Материалами дела подтверждается, что о проводимом 17 октября 2013 года собрании собственники помещений были извещены путем размещения соответствующей информации на стендах здания, извещениями, направленными в адрес собственников помещений по почте, посредством размещения информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в установленный срок (т.7 л.д. 157-176).

Из имеющихся в материалах дела письменных доказательств, протоколов, списков собственников, бюллетеней, указанных выше, судом достоверно установлено, что на общем собрании собственников помещений здания Балтийского Бизнес-Центра присутствовали собственники площадей здания, которым принадлежит 52, 1 % площадей помещения здания, следовательно собрание 17 октября 2013 года проведено при наличии кворума. На собрании было принято указное выше решение собственников по избранию управляющей организацией **НП «УОИ СП ББЦ»**.

В целях реализации принятых на собрании решений избранная управляющая организация **НП «УОИ СП ББЦ»** о проведенном 17 октября 2013 года собрании и о принятых на нем решениях уведомила собственников, ООО «Балтийский Бизнес-Центр» (т. 8 л.д. 8-9), заключила договоры с собственниками помещений, с ресурсоснабжающими и иными организациями, трудовые договоры (т.8 л.д. 27-33, 41- 53, 239-250, т.9 л.д. 2-6).

Установив указанные выше обстоятельства дела, и учитывая приведенные нормы права, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для признания недействительным протокола общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр», проведенного в форме очного голосования 17 октября 2013 года и всех принятых на нем решений, поскольку процедура была соблюдена, на собрании имелся кворум, протокол собрания и принятые на собрании решения не противоречат требованиям закона, не нарушают права и интересы собственников, не причиняют убытков ООО «Дарлен».

В ходе рассмотрения в Ленинградском районном суде г. Калининграде гражданского дела № **2-1332/2015 (2-8118/2014;)** ~ **М-7144/2014** нашей стороне стало известно, что в здании Балтийского Бизнес-Центра собственниками нежилых помещений на общем собрании **31 октября 2014 года** уже избрана новая управляющая организация здания - ООО «БЛЕСК-ПРОФИ». Которая в значительной степени увеличила тарифы по управлению зданием ББЦ . Так же стало известно, что инициатор проведения общего собрания стала компания ООО «ДАРЛЕН».

И только активная позиция собственников не дала возможности решить дело в пользу истца и его хозяина Дудина, так как истец сводил судебный процесс к тому, чтобы дело было прекращено или по его отказу в иске или по неприбытии его в суд. Такое решение суда позволило бы легализовать незаконное решение общего собрания. Тем самым активная позиция собственников позволила Ленинградскому районному суду г. Калининграда **07 апреля 2015 года**, рассмотрев гражданское дело по иску Теплякова Д.П., по искам третьих лиц с самостоятельными требованиями к ООО «ДАРЛЕН», ООО «БЛЕСК ПРОФИ» о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» от 31 октября 2014 года, принять решение об удовлетворении исковых требований Теплякова Д.П., которым признал недействительным протокол подведения итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» от 31 октября 2014 года.

Дудин и его исполнители предприняли новые меры и руководство старой управляющей организации ООО «ББЦ» отказалось передавать техническую документацию на здание ББЦ. Но **08 декабря 2014 года** арбитражный суд Калининградской области, дело № **A21- 452/2014** своим решением понудил ООО

«Балтийский бизнес центр» к передаче технической Документации на административно - торговое здание Балтийского Бизнес Центра, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, дом 40, управляющей организации **НП «УОИ СП ББЦ»**.

Вместе с тем ООО «ББЦ» до настоящего времени так и не исполнило решение суда и отказывается передавать техническую документацию.

И вот еще одна попытка не упустить контроль на зданием ББЦ и якобы по инициативе собственника нежилого помещения, литер СХХУ1 из литер А - ООО «ТЭК-СБЫТ» **30 апреля 2015 года** было проведено общее собрание собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр», проведенного в форме очного голосования на котором были приняты решения Избрана управляющая организация административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» - ООО «КРИС» ИНН 3914020502 с 01.05.2015 года.

Но никто из собственников помещений принимавших участие в общем собрании **17 октября 2013 года** не менял своего решения по выбору управляющей организацией **НП «УОИ СП ББЦ»** и не уполномочивал на то других лиц по выбору новой управляющей организации. Тем самым участвующие в общем собрании **17 октября 2013 года собственники площадей здания, которым принадлежит 52,1 % площадей помещения здания не участвовали в общем собрании от 30.04.2015 года** и не голосовали за избрание новой управляющей организации здания ББЦ - ООО «КРИС» ИНН 3914020502 с 01.05.2015 года

И все действия Дудина направляет лишь для достижения одной цели – сохранить единоличный контроль по управлению Балтийским Бизнес-Центром и собирать необоснованно завышенные доходы за управление зданием «ББЦ». При том, что по нашему мнению, Дудин имеет поддержку у чиновников местных властей и Правительства области: главы горда Ярошука, руководителя АТИ в правительстве области Агаева, руководителя Агентства по архитектуре, градостроению правительства области Башин. Это связано с тем, что первоначально здание ББЦ строила фирма, принадлежащая Ярошуку. Затем нежилое помещение, где находился тепловый пункт было продано жене чиновника Агаева - Агаевой Марьям Магомедовной на основании договора купли-продажи от 13 июля 2010 года. А далее на основании договора купли-продажи от 16 апреля 2013 года заключенного между Агаевой М.М. и ООО «Дарлен» право собственности на спорное нежилое помещение перешло к последнему. ООО «Дарлен» принадлежит Дудину.

Вот такая война на фронте ЖКХ происходит в здании ББЦ г. Калининграда уже в течение третьего года, что широко освещалось в СМИ. Но местные власти и надзорные организации не предпринимают каких-либо мер по разрешению вопроса, где имеется явное волеизлияние собственников нежилых помещений по способу управления административно-торговым зданием «Балтийский Бизнес-Центр» посредством **НП «УОИ СП ББЦ»**. И где имеются судебные решения, вступившие в законную силу, но по той причине, что ЖК РФ не регламентирует правоотношения собственников нежилых помещений, то ни Государственная жилищная инспекция Калининградской области, ни другие надзорные органы отказываются прекратить произвол со стороны предпринимателя Дудина и его аффилированных фирм. От чего страдает бизнес собственников нежилых помещений ББЦ.

На основании изложенного

ПРОШУ:

Председателя Правительства Российской Федерации – принять меры законодательной инициативы по разрешению правоотношений в области управления зданием, где ведут экономическую деятельность собственники нежилых помещений с учетом требований ЖК РФ. А также в защиту интересов собственников административно-торговым зданием «Балтийский Бизнес-Центр» и законно избранной ими управляющей организацией **НП «УОИ СП ББЦ»** предпринять меры по прекращению произвола предпринимателя Дудина и его многочисленных фирм, которые только дезорганизуют работу большого количества предпринимателей.

Дать ответ в законом установленный срок.

Председателя Комиссии по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и ЖКХ Общественной Палаты РФ – обратить внимание на изложенные доводы и исходя из выводов Вашей комиссии, что для модернизации сферы ЖКХ необходимы 2 составляющие: общественный контроль и просвещение собственников и потребителей — к таким выводам пришли участники заседания выездного заседания Комиссии Общественной палаты РФ по развитию социальной инфраструктуры и ЖКХ. То оказывается, что в нашем случае таких положений уже мало, так как вопрос правоотношений собственников нежилых помещений в административно-торговых зданиях в большей мере не урегулирован и мешает экономической деятельности предпринимателей от засилья рейдерских попыток захвата контроля над зданиями.

Рассмотреть нашу ситуацию и создавшиеся проблемы, рассмотрев ее на заседании комиссии и в целях защиты собственников нежилых помещений предпринять мере по их защите прав и свобод от рейдерского захвата со стороны предпринимателя Дудина и его фирм.

Дать ответ в законом установленный срок.

Приложение:

1. Копия решения арбитражного суда Калининградской области от 08 декабря 2014 года
2. Копия решения Ленинградского районного суда г. Калининграда от 11.07.2014 года.
3. Копия решения Ленинградского районного суда г. Калининграда от 07.04.2015 года.
4. Копия решения Центрального районного суда г. Калининграда от 30 июня 2014 года.
5. Копия протокола подведения итогов общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» от 30 апреля 2015 года.

Дата подачи жалобы: «__» августа 2015 года

Директор НП «УОИ СП ББЦ» _____ **В.Н. КОТЛОБАЙ**