

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

Лидеру Общероссийского народного фронта

ПУТИНУ Владимиру Владимировичу

Мосфильмовская ул., д. 40, г. Москва, 119285, E-mail: post@onf.ru

Председателю Правительства РФ

МЕДВЕДЕВУ Дмитрию Анатольевичу

103274 г. Москва Краснопресненская наб., дом № 2

В арбитражный суд Калининградской области

судья Ефименко С.Г., дело № А21-452/2014

Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236016

Истец: Некоммерческое партнерство «Управление общим имуществом собственников помещений в Балтийском Бизнес-Центре»

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

Представитель: ЗОЛОТАРЕВ Михаил Юрьевич

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

Ответчик: ООО «Балтийский Бизнес-Центр»

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

Третьи лица:

ООО «БЛЕСК ПРОФИ»

Днепропетровская ул., д. 2, г. Калининград, 236004

ООО «Балткоммерцстрой»

Больничная ул., д. 45, г. Калининград, 236006

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Московский просп., 40, эт. 3, г. Калининград, 236006

«Вопрос в другом: в том, что деятельность определенных судов вызывает вопросы тех, кто к ним обращается, и это не проблема законодательства. Это вопросы психологической совместимости, авторитета суда, объяснимости принимаемых решений, юридической практики и, в конце концов, просто общего доверия к судебной системе»

Премьер министр РФ Медведев Д.А. в интервью телеканалу «Вести 24» 28 сентября 2013

«Основы каждого государства и фундамент любой страны покоятся на справедливости и правосудии»
среднеазиатский математик и астроном Ас-Самарканди

ЖАЛОБА

**на узурпацию управления нежилыми помещениями в здании,
где ведут свою хозяйственную деятельность около 200 собственников и юридических лиц,
представляющих граждан различных стран мира**

ЗАЯВЛЕНИЕ

в порядке требований ст. 146 АПК РФ

В ходе своей практики, как индивидуального предпринимателя по оказанию юридических услуг, я сталкивался с весьма различными конфликтными ситуациями как в органах исполнительной и судебной власти, так и в среде коммерческих взаимоотношений, а также широкого спектра бытовых проблем и ситуаций. Где для разрешения проблемных ситуаций вмешивались вышестоящие органы исполнительной власти, и конфликтные вопросы разрешались весьма успешно.

Но сложившаяся ситуация в Балтийском Бизнес-Центре между собственниками и управляющими компаниями аффилированных господином Дудиным В.Е., которая длится уже третий год, зашла в тупик, когда собственники стали получать положительные результаты в отстаивании своих прав. Данный конфликт, где на стороне собственников и различных фирм, занимающиеся предпринимательской и экономической и хозяйственной деятельностью в ББЦ, приходится более 160 участников, широко освещается в СМИ региона. Ни в одном из бизнес центров, торговых центров, административно-торговых комплексов г. Калининграде такой конфликтной ситуации нет. И только господин Дудин В.Е., со своими меняющимися управляющими компаниями и сити менеджерами Дроганом и Григорьевым создают ситуацию экономической

нестабильности и, по моему мнению, ограблением собственников посредством завышенных тарифов на коммунальные услуги и представляемые интересами по управлению нежилыми помещениями ББЦ.

Наверное, кто-то получает от этого дивиденды. Это скорее всего городские власти, которым, наверное, выгодна такая ситуация, так как они стоят в стороне. Или определенное влияние и поддержку оказывают и чиновники правительства Калининградской области. Так свои интересы в ББЦ имеет **руководитель Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области Башин Александр Владимирович**. У которого в здание ББЦ имеется творческая мастерская «**ЧП Архитектурная мастерская Башин А.В.**». Да и архитектором ББЦ также являлся Башин А.В., который спроектировал здание без запасных пожарных выходов на 14 и 15 этажах. А теперь выбивает деньги у собственников нежилых помещений за свои же недостатки.

В тоже время господин Дудин В.Е., все свои действия направляет лишь для достижения одной цели – сохранить единоличный контроль по управлению Балтийским Бизнес-Центром и собирать необоснованно завышенные доходы за управление зданием «ББЦ». И он действует как Президент Некоммерческого партнерства собственников помещений «Балтийский Бизнес-Центр» (единоличный исполнительный орган). Однако, свое единоначалие Дудин получил на основании сфальсифицированных документов о проведении собраний членов Некоммерческого партнерства собственников помещений «Балтийский бизнес-центр», об изменении устава Партнерства и об избрании Дудина В. Е. Президентом Партнерства (решения от 08.02.2011, от 15.09.2011, от 26.09.2011).

Фактически Дудин В.Е., не являясь членом Партнерства, незаконно вошел в его состав, сам себя назначил президентом и изменил устав таким образом, чтобы его нельзя было снять с должности или изменить устав. При этом Дудиным В.Е. была изъята вся финансово-хозяйственная документация, учредительные документы и печать Партнерства.

Незаконность организованных Дудиным В.Е. вышеуказанных решений Партнерства подтверждена решением Арбитражного суда Калининградской области по делу №**A21-9219/2011**, которым признаны недействительными и решения проведенных Дудиным собраний, и новая редакция устава Партнерства. В ходе судебного разбирательства судом был установлен (4 независимые почерковедческие экспертизы) факт фальсификации протоколов собрания и подписей Н.....а И.В.

Незаконно заняв должность единоличного исполнительного органа Партнерства, Дудин В.Е. захватил руководство Управляющей компанией и сразу же поднял тариф на содержание общего имущества здания «ББЦ» до **36 рублей за квадратный метр**. И обязывает собственников подписывать кабальные договора на **5-ть лет**. Как мне сообщили собственник реальный доход в месяц, по их мнению, управляющей компании составляет **около 5 000 000 рублей!** Куда такие деньги уходят непонятно?

А пока управляющая компания незаконно собирает деньги за коммунальные услуги, она будет получать прибыль, и собственники, выбравшие другую управляющую компания, не смогут свободно пользоваться своим имуществом.

Для борьбы за свои права собственники нежилых помещений отстаивают свои права судебным порядком.

21 апреля 2014 года судья арбитражного суда Калининградской области **Ефименко С.Г.** своим определением удовлетворила ходатайство ООО «Балтийский Бизнес-Центр» о приостановлении производства по делу.

Производство по настоящему делу приостановила до рассмотрения Центральным районным судом г. Калининграда искового заявления Н..... Е.С. к Теплякову Д.П., третьи лица: ООО «Блеск Профи» и др. о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений административно-торгового здания Балтийский Бизнес-Центр от 29 октября 2013 года (дело № 2-2100/2014) и вступления итогового судебного акта в законную силу.

В настоящее время имеются все предпосылки для рассмотрения дела по существу и наконец-то навести порядок в ББЦ. Отсутствие решения арбитражного суда напротив играет на руку господину Дудину и его управляющей компании, которая получает каждый месяц сверхприбыль по завышенным и кабальным ставкам им продиктованные собственникам помещений. И необходимо прекратить незаконную деятельность ООО «Балтийский Бизнес-Центр».

30 июня 2014 года судья Центрального районного суда г. Калининграда Герасимова Е.В. своим решением искивые требования Н..... Е.С., третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования Н.....а И.В., С.....а А.В., - удовлетворить. Признала недействительным протокол подведения итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр» от 29 октября 2013 года.

В решении суда указала *«Установленные судом нарушения порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющие на волеизъявление участников собрания, а также нарушения правил составления протокола собрания, суд признает существенными и влекущими признание решения общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес Центр», оформленное протоколом от 29 октября 2013 г. недействительным по основаниям, предусмотренным подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации».*

11 июня 2014 года судья Ленинградского районного суда г. Калининграда Авимская С.В. своим решением в исковых требованиях ООО «Дарлен» к Бординской Р.А., Н.....а Е.И., Н.....а И.В., Н.....ой Г.И., третьему лицу НП «Управления имуществом собственников помещений ББЦ» о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений административно-торгового здания «Балтийский Бизнес-Центр», проводимого в форме очного голосования 17 октября 2013 года и все зафиксированные в нем решения – отказала в полном объеме.

Следовательно, собственники посредством судебных решений восстанавливают свои нарушенные права, но господин Дудин за длительное время своего правления захватил в свою собственность посредством аффилированных места общего пользования принадлежащих собственникам, которые относятся к коммуникациям здания. И сдаваться он не будет и скорей всего поступит, как и поступал ранее, отключая подачу электричества, отключит коммуникации здания и потребует снова своего восхождения «на престол» или проведет очередную аферу. И его управляющая компания, которая состоит из сити-менеджеров Дрогана, Григорьева и уборщицы, как поясняли они сами, будет собирать по **5 000 000 рублей в месяц**.

При том в постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела от 02.05.2014 года участкового уполномоченного полиции ОП № 1 УМВД России по г. Калининграду старшего лейтенанта полиции Ошарова А.А. указано «*За время проверки произведен опрос собственников помещений ББЦ в своих объяснениях они указали, что о проведении собрания 29.10.2013 г, они уведомлены не были и о проведении данного собрания им не известно в связи, с чем нет достаточных данных полагать, что данное собрание было проведено. Так же за время проверки не установлена личность председателя собрания Иванова С.А. При изучении списка собственников помещений здания ББЦ установлено, что собственника Иванова С.А. нет. Инициатор собрания Тепляков Д.П. от дачи письменного объяснения да чанному факту уклонился по причине отсутствия в г. Калининграде, однако в ходе телефонной беседы пояснил, что на собрании он не присутствовал.*

На основании изложенного есть достаточные данные полагать, что протокол собрания, предоставленный гр. Дроганом С.А. является подложным ...».

Что еще необходимо для того, чтобы устранить нерадивого коммерсанта с рынка коммунальных услуг? Практически для этого имеются все предпосылки, конечно если арбитражный суд займет активную позицию.

Ряд владельцев помещений уже заявляют, что затянувшийся конфликт влияет на рыночную стоимость их недвижимости и приносит убытки. А Деньги, которые поступают по оплате мест общего пользования, это **примерно 400 тыс. в месяц**, господин Дудин расходует по своему усмотрению и на вопросы собственников по этому поводу никогда не давал ответов. Как и не представляет отчетность своей компании.

В той ситуации, которая сложилась в ББЦ, только решения судов, скорей всего будет мало и имеется необходимость вмешательства в конфликт органов исполнительной власти разных уровней. Это связано с тем, что господин Дудин места общего пользования: электрооборудование, вентиляционная камера, управление лифтами, - передал, а проще продал частной аффилированной своей компании в собственность. Также продано все оборудование: щитовые, моторы, которые управляют лифтами и вентиляцией. Результат на лицо собственнику помещений Н.....у Е.И., Н.....у И.В. незаконно действующая управляющая компания отключила принадлежащие им помещения от электричества, что повлекло за собой отключение системы вентиляции, также им ограничен доступ на 13 этаж, поскольку грузовой и пассажирский лифты в уровень 13 этажа не вызываются и на данном этаже не останавливаются.

Тем самым господин Дудин создал возможность диктовать свои условия посредством отключения коммуникаций в здании, что приведет к невозможности работы в помещениях и как результат убытки собственников и продолжение конфликта.

И в первую очередь для снятия напряженности собственников и их хозяйственной деятельности имеются у **руководителя Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области Башин Александр Владимирович**, который уже в который раз выдвинул свою очередную актуальную концепцию будущей застройки Октябрьского острова, где должна будет разместиться группа офисных 20-этажек между Второй эстакадой и будущей ареной. То есть очередной проект башен Башенного, который он пытался продвинуть, будучи главным архитектором города.

Но сначала надо навести порядок в одной своей башне – ББЦ. А затем строить и другие и целесообразно ли застраивать исторический центр города 20-этажными офисами, тем самым полностью лишит исторического ландшафта и лица города Калининграда. Но это уже другой вопрос.

А такие конфликты в городе и регионе только подрывают авторитетность нашей области в целом. Вот уже г. Калининград готов вылететь из списка городов участников, так как строительства стадиона не укладывается в предлагаемую правительством смету в 15 млрд. рублей.

К тому же близкий к Администрации президента РФ Фонд развития гражданского общества Константина Костина представил третий рейтинг эффективности российских губернаторов. По сравнению с апрелем этого года губернатор Калининградской области Николай Цуканов ухудшил свои позиции, заняв 65-69 место (61-64 место – в апреле, 57-59 место – в первом рейтинге).

Глава региона продолжает оставаться в группе губернаторов со «средним рейтингом». Группу, куда попал Николай Цуканов, эксперты охарактеризовали следующим образом: «Видно, что губернаторы из этой

группы ближе к «группе риска», чем к тем, кто может составить компанию лидерам».
<http://rugrad.eu/news/684304/>

Куда уж властям региона до конфликта в ББЦ, им бы с деятельностью властей г. Балтийск справиться. Или на крайний случай с проблемой в г. Гурьевске по аферам с землей. А власти г. Калининграда также игнорируют проблемы собственников и управляющей компании.

В регион Правительство РФ планирует направить свои серьезные бюджеты на развитие и поддержание оптимальной бизнес среды, и визит премьера тому подтверждение. Но в ситуации, когда загадочным образом с бюджетными средствами пали два банка, причем один за другим, стремительно. Не своевременное выполнение майских указов Президента РФ, которые поддержали бы должным образом социальное равновесие в регионе. А вопрос с игровой зоной вообще отложен на неопределенные сроки и указы Правительства в регионе так и не исполнены. Все это указывает на неспособность руководства властей, как на уровне области, так и на уровне г. Калининграда оперативно разрешать проблемные вопросы. И около 200 предпринимателей стали заложниками одного господина Дудина, а власти по-прежнему безмолвствуют.

И в это время господин Дудин по-прежнему узурпирует управление ББЦ. И такому противозаконному захвату имеются основания заявленные главой МВД Владимир Колокольцев на совещании у премьер-министра Дмитрия Медведева от 27.10.2013 года, что с начала года правоохранительные органы выявили в сфере российского жилищно-коммунального хозяйства **свыше 3 тысяч преступлений**, из которых более половины коррупционной направленности. Размер причиненного ущерба, по его словам, составил почти **3 миллиарда рублей**. «По мелочи не воруют, Дмитрий Анатольевич, уж если воруют, то по-крупному», — обратился к премьер-министру глава МВД. «Ну, душа такая», - прокомментировал Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев масштаб хищений.

<http://ria.ru/incidents/20131127/980040313.html#13855493138283&message=resize&relto=register&action=addClass&value=registration#ixzz2lqGlvaoX>

Этому беспределу государство пытается положить конец. И **25 февраля 2014 года** Президент РФ Путин В.В. провел совещание по вопросам тарифообразования и повышения качества услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Где Президентом РФ было указано, что **«Когда люди видят, что там нет никакой справедливости, а есть только воровство и чванство чиновников, то, уверяю вас, оценка всей работы и муниципалитетов, и республиканских властей, или краевых, или областных, да и федеральных, будет соответствующей и будет правильной»**.

На деле в г. Калининграде господин Дудин спокойно, по моему мнению, обирает около 200 собственников в здании ББЦ. И это результат деятельности, а проще бездеятельности власти на местах, которые не желают видеть хозяйственные проблемы тех, кто исправно вносит налоги в казну города, области.

Притом что Президент РФ требует *«Представителям местной власти не следует закрываться от граждан в своих кабинетах. Необходимо быть доступными, чаще работать напрямую с людьми, встречаться с ними, достигать с ними взаимопонимания. Добиваться успеха в улучшении качества коммунальных услуг мы сможем только при поддержке людей, при условии их доверия к власти вообще и к действиям власти»* (Президент РФ Путин В.В. заседание Государственного совета Российской Федерации «О мерах по повышению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг» 31.05.2014 года).

А если на местах не желают видеть проблемы предпринимателей, тех же граждан, то, по моему мнению, местные власти работают в противоречии поставленным целям и задачам руководства страной. И такие должностные лица власти должны уступить место другим способным оперативно и эффективно решать вопросы и проблемы.

На основании изложенного

ПРОШУ:

Лидера Общероссийского народного фронта Владимира Владимировича ПУТИНА – дать оценку деятельности Губернатора Калининградской области по эффективности работы в наведении порядка в хозяйственной деятельности предпринимателей, предприятий и коммерческих фирм, которые находятся под давлением управляющих компаний исходя из доводов жалобы. Дать ответ в законом установленный срок.

Председателя Правительства РФ – провести проверку деятельности Губернатора Калининградской области в налаживании нормальной хозяйственной деятельности предпринимателей, предприятий и коммерческих фирм в регионе и в особенности в г. Калининграде исходя из доводов изложенных в жалобе. И принять необходимые меры для разрешения конфликта собственников нежилых помещений в здании ББЦ г. Калининграда с управляющей компанией господина Дудина, так как местным властям данная проблеме не интересна, и они не обращают внимание на проблемы предпринимателей в указанном здании.

Дать ответ в законом установленный срок

Арбитражный суд Калининградской области в соответствии с требованиями АПК РФ:

1. Возобновить производство по делу А21-452/2014 по исковому заявлению Некоммерческое Партнерство «Управление общим имуществом собственников помещений в Балтийском Бизнес-Центре»

(ИНН 3906904917, ОГРН 1133900001916) к ООО «Балтийский Бизнес-Центр» (ИНН 3906280673, ОГРН 3906280673) третьи лица: 1) ООО «БЛЕСК ПРОФИ», 2) ООО «Балткоммерцстрой», 3) ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» о понуждении к передаче технической документации административно-торгового здания.

2. Рассмотреть мое заявление в законном установленные сроки и копию судебного акта направить в адрес участникам судебного процесса.

Приложение:

1. Копия доверенностей для всех.
2. В арбитражный суд копия заявления – 4 экз.

Представитель Некоммерческого Партнерства «Управление общим имуществом собственников помещений в Балтийском Бизнес-Центре» _____ **М.Ю. ЗОЛОТАРЕВ**