**Фактические обстоятельства**

Застройщик ООО «Басфор» построил две парковочные стоянки (нижняя и верхняя) на территории строящегося комплекса «Светлый мир внутри» для владельцев апартаментов комплекса. Парковки расположены на месте будущих корпусов и изначально позиционировались как временные, до тех пор пока не будет построен полноценный паркинг. Исходя из понимания собственников апартаментов, обслуживание стоянок (электричество, уборка снега и т.п.) осуществлялось из средств, собираемых Управляющей компанией ООО «Светлый мир «Внутри» (далее - УК) с собственников апартаментов в рамках ежемесячных платежей.

7 апреля 2021 года УК объявила на своей странице Вконтакте о введении платы за пользование парковочными местами, исходя из ставки 10 тыс.руб. в месяц для нижней парковки и 6 тыс.руб. в месяц для верхней парковки. Данное решение было обосновано недостатком парковочных мест, а также тем, что собранные средства будут направляться на поддержку состояния стоянок и их ремонт.

13 апреля 2021 года УК изменило свою позицию, заявив на своей странице Вконтакте о снижении платы до 8 тыс.руб. в месяц для нижней парковки и 5 тыс.руб. в месяц для верхней парковки. При этом, УК пояснило, что парковочные стоянки не входят в состав общего имущества, их собственником является застройщик ООО «Басфор». В этой связи, УК отметила, что по этой причине они не могут быть бесплатными для собственников апартаментов.

Собственникам также стало известно о том, 1 апреля 2021 года между застройщиком ООО «Басфор» и УК был заключен договор аренды, в соответствии с которым ООО «Басфор» передал земельные участки, на которых расположены парковочные стоянки, в аренду УК на 11 месяцев.

**Задачи для юридического исследования**

1. Проанализировать и дать оценку правовому статусу земельного участка, на котором находятся здания и сооружения комплекса, а также парковочные стоянки.
2. Проанализировать и дать правовую оценку отношениям ООО «Басфор» и УК применительно к парковочным стоянкам.
3. Определить, правомерно ли решение УК о введении платы за пользование парковочными местами без согласования с собственниками апартаментов.
4. Оценить, вправе ли УК произвольно определять ценообразование в отношении пользования парковочными местами без согласования с собственниками апартаментов.
5. Оценить правомерность ведения коммерческой деятельности УК по оказанию платных услуг по предоставлению парковочных мест в пользование с учетом статуса и ограничений по использованию земельного участка, на котором расположены парковочные стоянки.
6. Оценить возможность взыскания с УК/ООО «Басфор» сумм, ежемесячно собираемых с собственников апартаментов за обслуживание комплекса, в части, относящейся к парковочным стоянкам (например, путем заявления требования о неосновательном обогащении). Каким образом и при каких условиях это может быть сделано, с учетом того, что УК отказывается предоставлять собственникам расшифровку взимаемой платы на ОДН?
7. Определить, какие требования и при каких условиях могут быть заявлены собственниками апартаментов к УК в связи со сложившейся ситуацией, в том числе в судебном порядке.
8. Предложить правовые меры, которые могут быть инициированы собственниками апартаментов для воспрепятствования взиманию УК платы за пользование парковочными стоянками. По каждой из предложенных мер дать оценку перспектив и возможных рисков для собственников апартаментов.

Анализ требуется провести с учетом актуальной судебной практики, а также практики и разъяснений административных органов.