

**В Арбитражный суд города Москвы**

**Истец:** ООО «А.»

г. Москва, Волгоградский проспект, д. 47

**Ответчик:** ГБУ ДК «Н.»

г. Москва, ул. Городецкая, д. 10Б

**представитель Ответчика:** Курьянов А.А.

Юридическое бюро «Moscow legal»

г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15

<http://msk-legal.ru>

тел: 8(495)664-55-96

**Третьи лица:**

ГКУ «М.»

г. Москва, ул. Каретный ряд, д. 2/1

ООО «Ц.»

г. Москва, ул. Красноярская, д. 1, кв. 340

Сумма иска: 48300,31 руб.

**ОТЗЫВ НА ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

Истец обратился с исковым заявлением к ГБУ ДК «Н.» о взыскании за техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в здании и о понуждении к заключению договора на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в здании.

С заявленными требованиями Ответчик не согласен, считает их незаконными и необоснованными по следующим основаниям.

1. Собственником нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Городецкая, д. 10Б, является город Москва. На основании п. 3.1. Распоряжения Правительства Москвы от 27.09.2011г. основной целью деятельности ГКУ «М.» является обеспечение учета и содержания движимого, недвижимого имущества, составляющего имущественную казну города Москвы, а также обеспечение распоряжения собственником движимым, недвижимым имуществом, составляющим имущественную казну города Москвы, с возложением на него соответствующих функций. Согласно п. 3.2. Распоряжения функции и полномочия учредителя ГКУ «М.» осуществляет Департамент имущества города Москвы.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от «07» февраля 2012г. помещения общей площадью 447,6 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Городецкая, д. 10Б и Свидетельству о государственной регистрации права от «29» августа 2012г. помещения общей площадью 141,2 кв. м. по адресу г. Москва, ул. Городецкая, д. 10Б были переданы в оперативное управление ГБУ ДК «Н.». Общая площадь переданных помещений составляет 588,8 кв.м.

По этому же адресу: г. Москва, ул. Городецкая, д. 10Б, расположен филиал ОАО «М.», общая площадь занимаемых помещений составляет 153,4 кв. м.

Исходя из толкования пункта 1 статьи 296 ГК РФ следует, что лицо, владеющее имуществом на праве оперативного управления, осуществляет полномочия собственника данного имущества по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом в

пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества. Следовательно, по смыслу приведенной нормы материального права, данное лицо, владеющее имуществом на праве оперативного управления, несет бремя содержания такого имущества. Данная позиция подтверждается обширной судебной практикой: Постановление ФАС Поволжского округа от 04.04.2013, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.08.2014, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 31.03.2014, Постановление ФАС Поволжского округа от 03.12.2013 и другие.

В рамках исполнения обязанностей по содержанию недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Городецкая, д. 10Б, ГБУ ДК «Н.» и ОАО «М.» в период с 2012 по 2014 гг. включительно заключали договоры на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в здании с ООО «А.». Так между ГБУ ДК «Н.» и ООО «А.» были заключены следующие договоры: Договор от 01.07.2012г., Договор от 01.01.2013г., Договор от 01.07.2013г. и Договор от 22 ноября 2013г.

Срок действия последнего Договора Ответчика с Истцом от 22 ноября 2013г. истек «31» декабря 2014г. В дальнейшем ГБУ ДК «Н.» было вынуждено отказаться от услуг ООО «А.», в том числе по причинам низкого качества и высокой цены предоставляемых услуг.

2. В целях установления позиции собственника недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Городецкая, д. 10Б, ГБУ ДК «Н.» был направлен соответствующий запрос в ГКУ «М.» вх. № б/н от 02.04.2015г. Так были обозначены следующие вопросы, является ли ООО «А.» единственным поставщиком услуг и имеет ли право ГБУ ДК «Н.» заключать соответствующие договоры с иными организациями. Письмом от 15.04.2015г. ГКУ «М.» выразило свою позицию по данным вопросам, а именно, что ГБУ ДК «Н.» вправе заключать договоры с любой эксплуатирующей организацией или управляющей компанией по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3. «05» декабря 2014г. между ГБУ ДК «Н.» и ООО «Ц.» был заключен Договор на техническое обслуживание, содержание и ремонт нежилых зданий и внутренних помещений Заказчика, инженерных систем, инженерного оборудования.

Во исполнении письма Департамента культуры г. Москвы от 06.02.2014г. и письма Департамента культуры г. Москвы от 01.12.2014г. ГБУ ДК «Н.» был проведен соответствующий анализ рынка на предмет обоснования начальной (максимальной) цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту нежилых помещений. Согласно протоколу анализа рынка стоимость услуг ООО «А.», согласно оферте составила 199910,00 рублей, ООО «А.», согласно оферте составила 291600,00 рублей и ООО «Ц.» 176922,62 рубля соответственно. Торги были проведены на портале. На основании указанного анализа рынка, а также в соответствии с Федеральным законом от «05» апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» компанией по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту нежилых зданий и внутренних помещений было выбрано ООО «Ц.».

4. Итоговая цена услуг в представленном Истцом в приложении к иску Договоре между ООО «А.» и ГБУ ДК «Н.» на период с 01.01.2015 составляет 16659,18 руб. в месяц, в тоже время, в расчете задолженности общая цена услуги за месяц составляет 24065,93 руб. Таким образом, расчет задолженности произведен исходя из другой цены договора, нежели представлено на обозрение Суда.

Следует указать, что цена договора на техническое обслуживание между Истцом и Ответчиком за 2014 год составляла 22419,99 руб. в месяц.

Итоговая цена услуг предоставляемых Ответчику со стороны ООО «Ц.» на 2015г. составляет 14743,55 руб. в месяц.

Таким образом видно, что стоимость услуг Истца существенно больше, чем цена, определенная в настоящий момент, между Ответчиком и ООО «Ц.»

5. В рамках заключенного между ГБУ ДК «Н.» и ООО «Ц.» Договора от 05.12.2014г. письмом от 29.12.2014г. был определен порядок подачи заявок и ответственные лица. Так для приема заявок по техническим вопросам был назначен С.К.Л., по административным вопросам Ц.Р.А.

На основании, заключённого сторонами Договора, были произведены соответствующие обследования здания, составлен Акт от 12.01.2015г. Определены зоны ответственности и балансовой принадлежности.

Кроме того, 20.01.2015г. были устранены последствия аварии обще-домовой системы холодного водоснабжения – АКТ от 20.01.2015г.

Также, согласно Постановлению Минтруда РФ от 17.12.2002г., на объекте ведется «Оперативный журнал» для учета соответствующих работ проведенных представителями ООО «Ц.» на объекте обслуживания.

В свою очередь ГБУ ДК «Н.» в период с января 2015г. производит соответствующие платежи в рамках Договора от 05.12.2014г., что подтверждается платежными поручениями от 03.02.2015г. на сумму 14743,55 руб., от 03.03.2015г. на сумму 14743,55 руб., от 01.04.2015г. на сумму 14743,55 руб.

Однако Истцом в материалы дела не представлены доказательства проведения на объекте работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в здании. Нет доказательств направления Ответчику актов, подтверждающих выполнение работ на объекте, устранения аварийных ситуаций, иных документов, подтверждающих проведенные работы. Нет претензионных писем о неуплате задолженности за обслуживание здания. Кроме того, следует указать, что общая площадь помещения занимаемого ГБУ ДК «Н.» в четыре раза превышает площадь ОАО «М.», таким образом, основное бремя содержания недвижимого имущества лежит на Ответчике, который в рамках исполнения этой обязанности заключил соответствующий Договор с ООО «Ц.»

6. Позиция Истца, изложенная в исковом заявлении основывается на монопольном праве на заключение Договоров на техническое обслуживание всех зданий, указанных в Договоре от 02.07.2012г. с МКУ «М.». Однако это напрямую противоречит позиции собственника имущества МКУ «М.», изложенное в письме от 15.04.2015г. Кроме того, следует указать, что данный Договор заключен без указания цены и противоречит Федеральному закону от «05» апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Также Договор от 02.07.2012г. распространяет свое действие на Истца и МКУ «М.» и согласно п. 3.1.2. определяет и он не может распространять свое действие на Ответчика, так как это противоречит положениям ст. 412 ГК РФ (Свобода договора).

В целом, Договор от 02.07.2012г. и его трактовка Истцом противоречат Федеральному закону от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции». В настоящий момент ООО «Ц.» направило соответствующую жалобу в Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве.

7. Прошу привлечь ООО «Ц.» в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора согласно ст. 51 АПК РФ. Истец требует понуждения Истца к заключению договора на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в здании, который в настоящий момент заключен с ООО «Ц.»

#### **ПРОШУ СУД:**

1. Отказать в удовлетворении требований Истца к Ответчику в полном объеме.
2. О дате и времени судебного заседания прошу уведомлять в адрес юридического бюро «Moscow legal», г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15, <http://msk-legal.ru>

Приложение:

1. Выписка из ЕГРЮЛ (7 стр.) (<http://msk-legal.ru>)

С уважением,

представитель Ответчика по доверенности

Курьянов А.А.

«06» мая 2015 г.