

В Арбитражный суд Свердловской области
Судье Н.Г. Филипповой

ИСТЕЦ: Данные изъяты
Телефон: email: info@jurist-ekb.ru
ОТВЕТЧИК: Данные изъяты

ОТВЕТЧИК: ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» (ОГРН: 1086658002617)
Адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, 48
ДЕЛО № А60-44468/2016

ОТЗЫВ

На отзыв ответчика, письменное пояснение позиции истца

Ответчиком в качестве мирового соглашения предложен истцу договор на оказание услуг по содержанию нежилого помещения. Предметом договора является «уборка, вывоз мусора, текущий ремонт мест общего пользования, замена осветительных приборов, подключение и обслуживание охранно-пожарной сигнализации, поддержание в надлежащем состоянии приборов учета водо-, энерго-, тепло ресурсов, и иного оборудования инженерных сетей и коммуникаций, систем контроля, **пользование местами общего пользования (в т.ч. туалетом в цокольном этаже).**

Предмет данного договора противоречит законодательству в связи со следующим. Как указано в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64"О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" 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.

В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Таким образом, так как места общего пользования (в том числе входная группа и туалеты на этажах) принадлежат истцу, истец не должен платить ответчику или кому бы то ни было за пользование своим имуществом. Собственник вправе пользоваться местами общего пользования наравне с другими собственниками независимо от размера доли на данное имущество.

При переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли в договоре об отчуждении помещения указание на это (п. 5 Постановления).

П. 9 Постановления: если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

Ответчик данные изъяты установил ограничения в пользовании помещения истца и мест общего пользования путем введения пропускной системы с допуском всех входящих в здание только по паспорту и доверенности от собственника, при этом лишая истца возможности осуществлять предпринимательскую деятельность (клиенты истца не могут зайти в помещение истца, а делать для каждого пытающегося зайти в здание доверенность не представляется возможным), лишая истца возможности пользоваться местами общего пользования, так как доступ к ним ограничен карточной системой, двери для истца заблокированы.

Данные ограничения ответчик установил без согласования с истцом как собственником своих помещений и мест общего пользования. Данные ограничения ответчик установил самовольно без проведения каких-либо общих собраний собственников нежилых помещений. Действия ответчика нарушают самое базовое право собственника – право пользования принадлежащим ему имуществом.

В судебном заседании 27.12.2016 представитель ответчика данные изъяты признал и не оспаривал наличие пропускной системы. На вопрос, что необходимо истцу для беспрепятственного доступа в помещения и к местам общего пользования ответил, что **«необходимо заключить договор и иметь ключ доступа»**. Таким образом, ответчик предлагает истцу

заключить договор с ответчиком и оплачивать ответчику за пользование местами общего пользования (в т.ч. туалетом в цокольном этаже), которые и так принадлежат истцу. Указанные действия ответчика значительно нарушают права истца как собственника помещений и мест общего пользования, подрывают гражданский оборот. Истец имеет такие же права как и ответчик в спорном здании и не требует с ответчика платы за пользование местами общего пользования, платы за вход, не устанавливает пропускную систему и не требует с ответчика оплачивать свою охрану и свои налоги.

В предлагаемом ответчиком варианте договора ответчик предлагает истцу заключить договор согласно которому истец будет обязан оплачивать постоянную фиксированную сумму (оплату сотрудников ООО ответчика), а также «пользование коридорами и лестницами», принадлежащими ООО ответчика, оплачивать охрану ООО ответчика, накладные расходы (в том числе налоги ООО «Бруно менеджмент», как пояснил представитель ответчика в судебном заседании 27.12.2016), и иные платежи. При этом как видно из представленных документов ответчик пытается вменить истцу оплату также расходов, которые осуществляет ООО данные изъяты, которое к ООО ответчика юридически не имеет отношения.

Указанная позиция ответчика и действия ответчика грубо нарушают гражданские права истца, блокирует возможность истцу осуществлять предпринимательскую деятельность, нарушает базовые права собственности истца.

Договор, предлагаемый ответчиком, является кабальным, крайне невыгодным для истца. И не решает основную проблему истца с доступом в помещение истца и к местам общего пользования как истцу, так и его клиентам.

Что касается электрической энергии, то, когда истец приобрела помещение, в нем была электрическая энергия. В настоящее время энергопринимающие устройства истца исправны, что подтверждается актами. Также истец просил назначить судебную электротехническую экспертизу для подтверждения исправности энергопринимающих устройств, а ответчик не стал оспаривать их исправность.

В связи с тем, что между ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» и ООО ответчика заключен договор энергоснабжения на поставку электрической энергии всего здания, то единственным возможным вариантом получения истцу электрической энергии является включение истца в указанный договор в качестве субабонента.

Арбитражным судом Свердловской области с участием истца, ответчика и ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» по делу № А60-3622/2016 сделан следующий вывод:

«отсутствие заключенного договора электроснабжения с Гарантирующим поставщиком либо **при невнесении изменений в договор энергоснабжения между ОАО "Екатеринбургэнергосбыт" и ООО ответчика в части включения истца в качестве субабонента ответчика** (статья 545 ГК РФ), истец не вправе требовать подключения к электрической энергии нежилых помещений, принадлежащих ему. (аналогичный вывод содержится в Постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2012 N 17АП-2371/2012-ГК).».

Истец вправе пользоваться принадлежащими ей помещениями, в том числе местами общего пользования, истец вправе на недискриминационный доступ к электрической энергии на основании договора, равного по условиям с другими собственниками общего имущества, а не кабального договора на крайне невыгодных условиях, противоречащих действующему законодательству.

Истец просит суд вынести законное, обоснованное, справедливое решение, защитив права истца как собственника и как субъекта предпринимательской деятельности.

Приложение:

1. Ответ ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» от 16.08.2016;
2. Ответ ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» от 14.12.2015.

26.01.2017 Представитель истца ООО Юридическая компания
«Прове», директор Булычев Д.И. _____