

## Отзыв истца на документы, приобщённые ответчиком к материалам дела

1. Часть документов, приобщённых ответчиком на заседании 04.03.2020 г. о расходах якобы на содержание подземной автостоянки отнесены к таким расходам **только актами** подписанными сотрудниками ответчика. В управлении компании ООО «Сибавтостройсервис» находятся 13 объектов недвижимости и указанные расходы могут быть на основании подобных актов отнесены к содержанию других объектов управления или даже учтены несколько раз.

2. В ГОСТ Р 51929-2014 «Национальный стандарт РФ. Услуги ЖКХ и управления многоквартирными домами. Термины и определения» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 543-ст) приведено понятие **лицевого счета МКД** (п.3.18): «Это учетный регистр, предназначенный для формирования персонифицированных данных об объектах и источниках финансирования, а также для учета операций, связанных с начислениями, заимствованиями, поступлением и расходованием денежных средств, в соответствии с договорными обязательствами, взятыми в процессе эксплуатации, управления и содержания МКД».

Ответчик не предоставил суду заверенные выписки с такого лицевого счёта, а следовательно, не представил и надлежащих доказательств о полученных доходах и расходах на содержание подземной автостоянки.

3. Из приобщённых ответчиком ранее отчетов следует, что расходы ответчика на содержание подземной автостоянки в исковой период, составляет 7 049 094,47 рублей, а из документов и сводных таблиц к этим документам, приобщённым 04.02.20120 г. следует, что расходы того же периода, составляет 7 546 794,47 рублей. Налицо явное и существенное расхождение, которое по мнению истца свидетельствуют о попытке манипуляции данными.

4. Ответчик пытается ввести суд в заблуждение откровенно приписывая расходы, якобы понесенные им в **рамках тарифа** по договору управления. Так ежемесячно начисляя собственникам плату по договору управления ООО «Сибавтостройсервис» включало в квитанцию коммунальные платежи (образец квитанции прилагаю), **в дополнение** к расчётам по тарифу. В приобщённых ранее ответчиком отчётах эти суммы, как полученные доходы, отсутствуют. Следовательно, ответчик получал доходов больше, чем указал в отчётах. При этом в сводной таблице приобщённой ответчиком в ходе судебного заседания 04.03.2020 г. расходы на коммунальные услуги (ЗАО «Новосибирскэнерго», АО СИБЭКО, МУП Горводоканал) неправомерно учтены как находящиеся в тарифе и составляют значительную сумму **630 288,16 рублей**.

5. По некоторым расходам якобы понесённым на содержание подземной автостоянки, акты выполненных работ в пакете документов, приобщённых ответчиком, показывают, что расходы были понесены не ООО «Сибавтостройсервис», а ТСЖ «Уют»:

- Акт №000977 от 23 ноября 2018 г. на сумму 36400,00 рублей. Заказчик ТСЖ «Уют», Исполнитель ООО «Транском»;
- Акт №0011087 от 11 декабря 2018 г. на сумму 33600,00 рублей. Заказчик ТСЖ «Уют», Исполнитель ООО «Транском»;
- Акт №0011086 от 29 декабря 2018 г. на сумму 22400,00 рублей. Заказчик ТСЖ «Уют», Исполнитель ООО «Транском».

Таким образом указанные выше расходы на общую сумму **92 400 рублей** не могут быть отнесены к расходам на содержание ответчиком подземной автостоянки.

6. По некоторым расходам якобы понесённым ответчиком на содержание подземной автостоянки и указанным в сводной таблице и в отчётах, акты выполненных работ в пакете документов отсутствуют, то есть ничем не подтверждены:

- услуги ООО «Огнезащитная Корпорация» по договору №2574-О\19 от 31 января 2019 г. за январь 2019 г. на сумму 10 000,00 рублей;
- услуги ИП Масловский В.С. от 23.01.2018 г. на общую сумму 65 100,00 рублей за погрузку и вывоз снега и мусора (истец прикладывает дополнительно копии Актов между ИП Масловский В.С. и ТСЖ «Уют» от 23.01.2018 г. на сумму 65 100,00 рублей);
- услуги ИП Ходич В.Н от 24.09.2018 г. на общую сумму 144 303,67 рублей за гидроизоляцию горизонтальных и вертикальных швов;
- аренда помещений у третьих лиц в 2018 и 2019 годах (строка 16 и 18 в отчётах 2018 г. и 2019 г. соответственно) на общую сумму 39 694,24 рубля;
- оплата выходного пособия (строка 12 в отчете 2019 г.) на сумму 31 318,98 рублей;
- сварочные работы на инженерном оборудовании (строка 20 в отчете 2018 г.) на сумму 20145,00 рублей;
- уборка снега с крыши парковки (строка 21 в отчёте 2018 г.) на сумму 51 080,00 рублей;
- вывоз мусора и песко-соляной грязи (строка 23 в отчёте 2018 г.) на сумму 49 631,83 рублей;
- частичный ремонт мягкой кровли (строка 24 в отчёте 2018 г.) на сумму 15 000,00 рублей;
- услуги тех. обслуживания приточно-вытяжной вентиляции воздуха (строка 27 в отчёте 2018 г.) на сумму 102 774,00 рубля.

Таким образом указанные выше расходы на общую сумму **529 047,72 рублей** не подтверждены документально и не могут быть отнесены к расходам на содержание ответчиком подземной автостоянки.

7. Также неправомерно учтена ответчиком как расходы, дебиторская задолженность собственников и арендаторов исчисленная на 31.05.2019 г. (дата последнего дня управления объектом ООО «Сибавтостройсервис»). Причём согласно отчётам приобщённым ответчиком ранее эта задолженность составляет 268 889,93 рублей, а в сводной таблице доходов, приобщённой ответчиком в ходе судебного заседания 04.03.2020 г. фигурирует сумма **326 307,53** рублей. Такая задолженность не может быть учтена, так как отчуждения прав на получение оплаты за услуги, оказанные ранее в рамках соответствующих договорах при передаче объекта управления, не происходит.

8. Приобщённый ответчиком договор №4/17 от 01.02.2017 г. между ООО «Безопасность НСК» и ООО «Сибавтостройсервис» на техническое обслуживание систем безопасности в пункте 1.1. содержит обязательства исполнителя: «...оказывать услуги технического обслуживания и **планово-предупредительного ремонта оборудования** автоматической пожарной сигнализации (АУПС), системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре (СОУЭ); технического обслуживания и планово-предупредительного ремонта оборудования автоматической установки пожаротушения (АУПТ)», а также другого противопожарного оборудования. Согласно Актам приложенным к договору ООО «Безопасность НСК» свои обязательства исполнял, ООО «Сибавтостройсервис» оплачивал и «претензий по объёму, качеству и срокам оказания услуг не имел» в течение всего срока действия договора т.е. по сентябрь 2018 г. включительно. Однако контрольное мероприятие

(проверка) ГУ МЧС России по Новосибирской области № 541800302442 от 16.04.2018 г. (то есть в период действия договора) зафиксировало что «не обеспечено исправное состояние систем противопожарной защиты автомобильной парковки». Ведомство вынесло предписание об устранении нарушений в срок до 01.12.2018 г. которое исполнено не было, о чем говорят материалы проверки исполнения предписания № 541802219960 от 05.12.2018 г.: «Не обеспечено исправное состояние систем и установок противопожарной защиты...» В результате последовало новое предписание со сроком исполнения 01.06.2019 г.

Расторгнув договор с ООО «Безопасность НСК» в сентябре 2018 г. ООО «Сибавтостройсервис» только 31 января 2019 г заключило договор №2574-О\19 с ООО «Огнезащитная Корпорация» по обслуживанию противопожарной системы. То есть в течении 4 месяцев (октябрь 2018 г. - январь 2019 г.) обслуживание противопожарной системы вообще не производилось.

С 20.04.2018 г. (предписание МЧС) ответчик заявляет следующие расходы, в дополнение к расходам по договору №4/17 от 01.02.2017 г и №2574-О\19 от 31 января 2019 г. (по которым противопожарные системы уже должны находиться в исправном состоянии):

- 10.12.2018 г. оплата ООО «Безопасность НСК» за ремонт противопожарного рукава, 81 970,00 рублей;
- 18.12.2018 г. оплата ООО «Огнезащитная Корпорация» за сметный расчёт восстановительного ремонта автоматической системы пожаротушения – 78 800,00 рублей;
- 18.03.2019 г. оплата ООО «Огнезащитная Корпорация» за восстановление противопожарной защиты – 193 612,00 рублей;
- 08.05.2019 г. оплата ООО «Огнезащитная Корпорация» за восстановление системы порошкового пожаротушения – 865 191,13 рублей.

Приложение №1 к «Договор по управлению автомобильной парковкой» содержит «Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями». В которой отдельной строкой (в составе тарифа) обязательство собственников оплачивать обслуживание противопожарной автоматики (72,66 рубля ежемесячно). Однако как следует из материалов указанных выше проверок МЧС (приобщены истцом к материалам дела) должное обслуживание противопожарная автоматика не получала, что и стало причиной дополнительных расходов на её восстановление.

Так как предписания МЧС вынесены в отношении нарушений допущенных ООО «Сибавтостройсервис», то и расходы на устранение этих нарушений в размере **1 219 573,13** рублей должно нести ООО «Сибавтостройсервис». Эти расходы не могут быть отнесены к расходам на содержание ответчиком подземной автостоянки.

9. В отчете ответчика о доходах и расходах на содержание подземной автостоянки за 2019 г. в строке 28 указано, что остаток денежных средств собственников на счетах ООО «Сибавтостройсервис» на 01.06.2019 г. (дата передачи управления объектом СНТ) составляет **157991,97** рублей. Эти денежные средства также относятся к неосновательному обогащению ответчика и должны быть возвращены собственникам.

10. В качестве основной статьи затрат в сводной таблице ответчиком указана заработная плата сотрудников в размере **4 285 320,00** рублей. Однако **в подтверждение указанных расходов не представлено никаких документов.** Основными документами по выплате заработной платы являются штатные расписания, платежные ведомости и выписки по форме 2 НДФЛ. Ответчик должен был для подтверждения указанных расходов представить эти документы суду.

Учитывая, что общее количество сотрудников ответчика на декабрь 2018 года составляет 27 человек на 13 объектов управления большая часть этих сотрудников совмещает работу на нескольких объектах ООО «Сибавтостройсервис»

11. Если принять во внимание только вскрытые истцом факты (без учёта неподтверждённого размера заработной платы), сумма необоснованных и неподтверждённых расходов, а также средств собственников находящихся на счетах ответчика составляет **2 955 608,51 рублей** и это больше, чем сумма неосновательного обогащения, предъявленная ответчику (без учета процентов за пользование денежными средствами) и рассчитанная только как суммы дохода полученного от аренды.

12. Истец настаивает, что ответчик не имел права не только сдавать в аренду принадлежащее собственникам имущество, но и распоряжаться полученными денежными средствами по своему усмотрению, даже если он расходовал эти средства на нужды подземной автостоянки.

В обычной практике ответчика предъявлять собственникам дополнительные расходы на содержание объектов недвижимости, находящихся в управлении.

Так, например ООО «Сибавтостройсервис» в декабре 2015 г., в феврале 2016 г., в октябре 2016 г., произвело начисление платы за вывоз снега, без решения общего собрания собственников помещений МКД по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 27/3. После жалобы собственников Государственная Жилищная Инспекция Новосибирской Области вынесла предписание о том, что взыскание с собственников этих расходов не соответствует ч. 7 статьи 156 ЖК РФ и потребовало устранить нарушение. В январе 2019 г. ООО «Сибавтостройсервис» устранило нарушение путем произведения перерасчёта (в сторону снятия начислений). Данные содержатся в ответе ГЖИ по Новосибирской области № 491/48-ЛП от 28.01.2019 г. (копию письма прикладываю).

**Таким образом деньги, потраченные на нужды МКД без соответствующего разрешения собственников ООО «Сибавтостройсервис» было обязано вернуть.**

В 2016-2019 гг. собственники подземной автостоянки решением общего собрания **не утверждали никаких планов работ** предложенных ООО «Сибавтостройсервис».

Собственники подземной автостоянки не могут в правовом отношении находиться в худших условиях чем жители МКД, и, если законом напрямую не регулируются правоотношения между владельцами нежилой недвижимости и управляющей организацией суд вправе применить близкие по значению нормы ЖК РФ.

Приложения:

1. Квитанция ООО «Сибавтостройсервис» за июнь 2018 г. плательщик Мелехин Николай Николаевич.
2. Акт № 34 от 23.01.2018 г. Заказчик ТСЖ «Уют», исполнитель ИП Масловский В.С на сумму 53 100,00 рублей.
3. Акт № 35 от 23.01.2018 г. Заказчик ТСЖ «Уют», исполнитель ИП Масловский В.С. на сумму 12 000,00 рублей.
4. Письмо ГЖИ НСО №491/48-ЛП от 28.01.2019 г.