

Сетевое издание "karaulovlife"
**Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере связи,
информационных технологий и массовых коммуникаций 24 июня 2019 г.**
Свидетельство о регистрации Эл № ФС77-76011

Гладкову Игорю Евгеньевичу
Председателю Девятого арбитражного апелляционного суда
127994 г.Москва, проезд Соломенной Сторожки 12

ИСХ. 1/120821

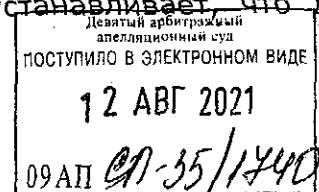
Уважаемый Игорь Евгеньевич!

Сетевое издание "Karaulovlife" и журналист Караулов Андрей Викторович в настоящее время работают над материалом, связанным с арбитражным иском Департамента имущества города Москвы о расторжении договора аренды и выселении частной школы «Дети мира» (ОЧУ «Дети мира», г. Москва, ул. Ухтомская, д. 12) из здания, которое Департаментом было передано ей в аренду сроком на 49 лет по программе «1 руб. за 1 кв. м.» для образовательных учреждений в рамках Постановления Правительства Москвы №145-ПП от 11.03.2013г. (арбитражное дело №А40-92480/2019, судья Васильева И.А. – сейчас готовится к апелляции)

Мы уже провели своё журналистское расследование и пришли к выводу, что решение о взыскании задолженности, расторжению договора и выселению школы противоречит интересам жителей, несправедливо и незаконно, поскольку не учитывает целый ряд важнейших для дела обстоятельств. По результатам расследования 28 июля 2021г. на официальном ютуб-канале Андрея Караулова вышла передача с участием директора школы Прозирай В.Т. <https://youtu.be/CG3O4cmZ5nQ>

Коротко суть вопроса такова. В мае 2015г. школа ОЧУ «Дети мира» подписала с ДГИ г.Москвы договор аренды аварийного школьного здания 1935 года постройки по адресу г. Москва, ул. Ухтомская, д. 12. За 1,5 года школа вместе с родителями и просто равнодушными людьми полностью за свой счет восстановила здание и подключила его к центральным городским коммуникациям. Всё время пока шёл ремонт, школа исправно платила арендную плату по коммерческой ставке.

В феврале 2017г. школа получила разрешительные заключения надзорных органов, оформила образовательную лицензию и приступила к своей работе по обучению детей. Однако уже в феврале 2019г. ДГИ г.Москвы подал в Арбитражный суд иск о расторжении договора аренды и выселении школы из отремонтированного ей здания без какой-либо компенсации или предоставления иного помещения. Причина: **одно из условий составленного ДГИ договора аренды не может быть выполнено по независящим от школы обстоятельствам**, а именно, пункт 13.4.1.2. договора устанавливает, что для



применения ставки 1 рубль школа должна оказывать «услуги обучающимся частной образовательной организации в количестве: не менее 200 мест» (цитата по тексту договора). Между тем, надзорный орган Роспотребнадзора ФБУЗ «Центр санитарии и эпидемиологии г.Москвы» установил, что максимальная проектная мощность здания в учениках не может превышать 80 детей, при чем только для начального образования. В дополнение к этому, заключением Акта категорирования МЧС России установлено, что в арендуемом здании не могут одновременно находиться более 95 человек (ученики+персонал). То есть, ни о каких 200 учениках в этом старом школьном здании речь идти не может, поскольку количество детей большее, чем 80 человек, будет вести к созданию условий, не отвечающих требованиям безопасности для жизни и здоровья детей, угрожать большим числом жертв в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

Надо сразу отметить, что школа стала немедленно обращаться и в Департамент имущества, и в Департамент образования г.Москвы за разрешением проблемы, но в ответ ДепОбр указывал, что необходимо заключить дополнительное соглашение с ДГИ о меньшем количестве мест, а ДГИ от заключения дополнительного соглашения уклонялся и продолжал считать коммерческую ставку аренды, разоряя школу. При этом и Департамент образования, и Департамент имущества получили заключения надзорных органов в процессе лицензирования школы, поэтому есть основания полагать, что в этих ведомствах изначально понимали, чем это грозит школе.

В результате ДГИ г. Москвы насчитал школе огромный «виртуальный долг» за аренду, подал иск о расторжении договора и выселении школы вместе со всеми ее учениками и педагогами.

Своим письмом от 06 мая 2020г. ДГИ г.Москвы сообщил, что условие о «предоставлении образовательных программ в отношении 200 обучающихся» им было включено в договор аренды не просто так, а в соответствии с заключением Департамента образования г. Москвы, и любезно приложил копию заключения Департамента образования от 16.04.2014г. № 01-49/02-1419/14, где речь идет о местах, а не учениках. Более того, из письма ДепОбра следует, что технического осмотра здания никто не проводил в связи «с отсутствием финансовых оснований».

В ходе нашего журналистского расследования мы изучали документы, встречались с администрацией школы и родителями, и у нас сложилось четкое понимание: Департамент имущества города Москвы, получил от маленькой частной школы исполнение в размере 200 миллионов рублей в виде ремонта своего имущества, но сам поставил свое встречное исполнение в виде применения пониженной ставки в зависимость от условия, которое гарантированно не наступит никогда в виду его противоречия закону. К нашему большому сожалению, первая инстанция Арбитражного суда г. Москвы подошла к рассмотрению вопроса формально, и иск Департамента удовлетворила, не приняв во внимание заключения надзорных органов и многолетние усилия самой школы по разрешению конфликта (арбитражное дело №А40-92480/2019, судья Васильева И.А.)

Вся переписка, строительно-технические экспертизы и заключения надзорных органов приобщены к материалам арбитражного дела и обязанность суда состоит в том, чтобы, установив все обстоятельства дела, вынести законное

решение. Утверждая, что решение не отвечает духу и норме закона, мы исходим из того, что вины школы в неисполнении одного из пунктов договора нет: арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ), а арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Договор аренды носил целевой характер: ремонт здания и открытие общеобразовательной школы. Согласно п. 3 ст. 405 ГК РФ должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора. Кредитор считается просрочившим, если он не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (п. 1 ст. 406 ГК РФ). Договор аренды носит взаимный характер, риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если невозможность использования имущества в части оказания образовательных услуг в объеме равном минимальному количеству мест, возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату. Школа не может исполнить условие договора о минимальном количестве мест/учеников в связи с тем, что сам Департамент имущества, не исполнил обязанность по приведению условий договора в соответствие с требованием закона, определив количество мест, не соответствующее вместимости здания и отказываясь от заключения дополнительного соглашения. Вины школы в неисполнении невыполнимого условия нет.

Поскольку текст договора аренды был подготовлен ДГИ и носил характер публичной оферты, а количество мест было определено Департаментом образования г. Москвы, то значительно меньшая максимальная вместимость здания, является обстоятельством, за которое отвечает арендодатель. При этом школа не имела возможности согласовать иное количество мест и полагалась на заверение ДГИ. С учетом всех обстоятельств, подлежат применению статьи 328, п. 1 ст. 611, п. 4 ст. 614 ГК РФ, в соответствии с которыми арендатор не обязан вносить арендную плату за период, пока это обстоятельство не будет устранено. Тем более, что, уклоняясь от заключения дополнительного соглашения, ДГИ г. Москвы препятствует наступлению события, при котором школа сможет перейти на ставку 1 рубль, что так же должно быть принято во внимание судом. (п.1 ст.314, ст.327.1, ст. 328 ГК РФ).

Сейчас школьное здание полностью отремонтировано и используется по своему целевому назначению: школа работает, в ней учатся 80 учеников, есть дети с особыми потребностями – дислексией. Дети-дислексии, имея высокий уровень интеллекта, в силу особенностей мозга не распознают маленькие графические знаки, к которым относятся буквы. Методики обучения дислексиков - трудоемкие и длительные, основаны на англоязычной графике и фонетике, поэтому ученики этой школы рано становятся билингвальными. В школе работают высококлассные специалисты, есть специальные ресурсы и методики, дающие поразительные

результаты. В школу везут детей со всего города, есть дети из других городов, есть иностранцы. Если школу сейчас разорит и выбросит на улицу ДГИ города Москвы, то этим детям учиться будет негде: родители потому и строили эту школу, что их дети не могут учиться в обычной школе.

Более того, явно несправедливое решение возмущает горожан: петицию в защиту школы «Дети мира» под названием «Московские чиновники отбирают школу у детей с дислексией» на сайте [change.org](http://www.change.org) подписали более 20 тысяч человек (<http://www.change.org/взащитушколыДетимира>).!

Уважаемый Игорь Евгеньевич, в ближайшие дни школа ОЧУ «Дети мира» направит в 9-й ААС жалобу на несправедливое решение первой судебной инстанции. Это дело имеет общественное значение, так как решение по нему затрагивает интересы многих наших сограждан, в том числе родителей и детей с особыми потребностями. Мы призываем вверенную вам апелляционную судебную инстанцию, принять во внимание все обстоятельства дела и дать им надлежащую оценку. Мы надеемся на справедливое решение, отвечающее букве и духу закона Российской Федерации!



Караулов А.В.
12.08.2021г.