



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
02 февраля 2015 года

Дело №А41-66654/13

Резолютивная часть решения объявлена 28 января 2015 года
Полный текст решения изготовлен 02 февраля 2015 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е.В.Бирюкова при ведении протокола судебного заседания секретарем Ермолаевым Д.А. рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению ТСЖ "Новый бульвар, д.21"(ИНН 5008054712, ОГРН 1105047008329) к ЗАО "Первая Ипотечная Компания-Регион" (ИНН 7729118074, ОГРН 1027700214189) третье лицо Ассоциация «Мособлстройкомплекс», НП «СРО «Мособлстройкомплекс» об устранении недостатков при участии в заседании:
от истца – согласно протокола
от ответчика – согласно протокола

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Новый бульвар, 21» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ЗАО «ПИК-Регион» об устранении за счет собственных средств строительных недостатков (дефектов) жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г.Долгопрудный, Новый бульвар, д.21. После проведения судебной строительной экспертизы истец уточнил свои требования в соответствии с Экспертным заключением ООО «Руссинтек».

Ответчик ЗАО «ПИК-Регион» против требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Третье лицо Ассоциация «Мособлстройкомплекс» в судебное заседание не явилось, отзыва на исковое заявление не представило, извещено надлежащим образом.

Третье лицо НП «СРО «Мособлстройкомплекс» в судебное заседание не явилось, извещено надлежащим образом, ранее представляло отзыв на исковое заявление.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе (ч.6 ст. 121 АПК РФ).

В соответствии с ч.2 ст.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением

доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя истца, ответчика, непосредственно исследовав доказательства, суд установил следующее.

Из материалов дела следует, что 17 декабря 2001 года между Министерством строительного комплекса Московской области (Министерство), Администрацией города Долгопрудный (Администрация), НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» (Инвестор) был заключен Инвестиционный контракт № 20/12. Предметом данного Инвестиционного контракта являлась реализация инвестиционного проекта строительства микрорайона «Центральный» в г.Долгопрудный Московской области, планировалось строительство более двадцати многоквартирных жилых домов.

Согласно Приложению 2/1 к Инвестиционному контракту № 20/12 в перечень пусковых комплексов, подлежащих инвестированию Инвестором (НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс») вошел жилой дом 1 очереди строительства объект-1 № 4 по проекту планировки. В настоящий момент указанному жилому дому присвоен адрес: г.Долгопрудный, Новый бульвар, д.21.

В соответствии с п.2.3. Инвестор НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» выступил в качестве Заказчика-застройщика объекта в целом. В соответствии с п.5.2.3., 5.2.4., 5.2.9 контракта в обязанности Инвестора вошло обеспечение строительства объекта и ввод в эксплуатацию, контроль за состоянием стройплощадок, инженерная подготовка территории.

В соответствии с п.7.1. контракта Инвестор НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» имел право уступить свои права по контракту полностью или частично при условии принятия обязательств по контракту.

21 декабря 2001 года между НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» (Инвестор) и ЗАО «Стройметресурс» (Соинвестор) был заключен Договор соинвестирования № 21/12. В соответствии с п.1.2. указанного договора Инвестор частично уступил Соинвестору свои права требования на часть недвижимого имущества по завершении строительства объекта. Доля Соинвестора предварительно составила 15% (п.1.6.), но могла быть увеличена до 25 % от инвестиционной стоимости Объекта (п.1.7.).

В соответствии с п.4.1.1. Договора № 21/12 ЗАО «Стройметресурс» обязалось выполнить прямое финансирование строительства объекта.

Таким образом, права и обязанности Инвестора НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» (в том числе и права инвестора-застройщика в соответствии с п.2.3. контракта 20/12) были переданы ЗАО «Стройметресурс» в отношении как минимум 15% планируемой застройки, что означало строительство одного многоквартирного жилого дома.

09 октября 2003 года было подписано Дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту № 20/12, согласно которому в состав участников проекта вошло ООО «Передовые технологии в строительстве» (Генеральный инвестор). Согласно п.3.9 указанного Дополнительного соглашения аренда земельного участка на период проектирования должна была оформляться на Генерального инвестора ООО «Передовые технологии в строительстве», тогда как ранее арендатором выступал Инвестор НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс».

Дополнительное соглашение от 09 октября 2003 года было подписано без участия ЗАО «Стройметресурс».

22 июля 2004 года между ЗАО «Стройметресурс» (Инвестор) и ЗАО «Жилстройиндустрия» (предыдущее название ответчика ЗАО «ПИК-Регион»)(Соинвестор) был заключен Договор № Д/03-2004, согласно которому Инвестор уступил Соинвестору все принадлежащие ему права и обязанности по Договору соинвестирования № 21/12 от 21.12.2001 года и Дополнительному соглашению № 1 от 16 марта 2004 года на застройку микрорайона Центральный.

Таким образом, права и обязанности заказчика застройщика, ранее принадлежавшие НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» и ЗАО «Стройметресурс», с 22 июля 2004 года частично перешли к ЗАО «ПИК-Регион» в отношении 15-25% предполагаемых объектов строительства, т.е. в отношении одного многоквартирного жилого дома.

После заключения Договора № Д/03-2004 ЗАО «ПИК-Регион» без получения разрешения на строительство и оформления собственных прав на земельный участок приступило к привлечению средств физических лиц для строительства жилого дома со строительным номером 4(впоследствии Новый бульвар, д.21).

Фактическое начало строительства указанного жилого дома относится к концу 2004 года – началу 2005.

01 августа 2004 года между ЗАО «ПИК-Регион» и НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» было заключено соглашение, согласно которому НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» приняло на себя функции технического заказчика строительства.

В 2007 году на имя технического заказчика НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» было получено разрешение на строительство жилого дома № 21, тогда как фактическое начало строительства произошло задолго до получения указанного разрешения.

29 июля 2009 года было заключено Дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту № 20/12. В число сторон контракта вошли лица, получившие права инвесторов-застройщиков на основании договоров уступки прав от Инвестора НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» и Генерального инвестора ООО «Передовые технологии в строительстве». Таким образом, Инвестиционный контракт стал 7-сторонним: Министерство, Администрация, Инвестор НП «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс», Генеральный инвестор ООО «Передовые технологии в строительстве», Инвестор-1 ЗАО «ПИК-Регион», Инвестор-2 ЗАО СУ-155, Инвестор-3 Управление капитального строительства.

Дополнительное соглашение от 29 июля 2009 года внесло изменения в п.2.3. Инвестиционного контракта. Оно указало, что по пусковым комплексам, подлежащим инвестированию Инвестором-1 ЗАО «ПИК-Регион», заказчиком строительства является ЗАО «ПИК-Регион».

В Дополнительном соглашении от 29 июля 2009 года также детально прописаны обязанности Инвестора-1 в рамках инвестиционного контракта: п.5.5.3. Инвестор-1 выполняет функции заказчика строительства и обеспечивает подключение к электросетям; п.5.5.4 Инвестор-1 обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию Объекта-1 (в состав Объекта-1 входит жилой дом № 21); 5.5.7 Инвестор-1 обеспечивает выполнение условий освоения и содержания стройплощадок; п.5.5.8 Инвестор-1 составляет протокол распределения площадей; п.5.5.9 Инвестор-1 обеспечивает инженерную подготовку территории и т.д.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область г.Долгопрудный, Новый бульвар, д.21, был введен в эксплуатацию 24 ноября 2009 года (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50309000-48).

В соответствии с Актом от 04 мая 2010 года о результатах частичной реализации Инвестиционного контракта № 20/12 от 17 декабря 2001 года на инвестиционном объекте по адресу: Московская область г.Долгопрудный, Новый бульвар, д.21 (строительный адрес: г.Долгопрудный Московской области, микрорайон «Центральный», корп.4) Инвестор-1 ЗАО «ПИК-Регион» произвел работы по строительству указанного жилого дома. В соответствии с п.8 Акта от 04.05.2010 года Администрация, Министерство, Генеральный инвестор, Инвестор, Инвестор-2, Инвестор-3 не несут ответственности по договорам Инвестора-1 ЗАО «ПИК-Регион» с привлеченными третьими лицами.

Ответчик ЗАО «ПИК-Регион» не представил доказательств своей позиции, которая сводится к тому, что ответчик не считает себя надлежащим ответчиком.

В соответствии с п.16 ст.1 Градостроительного кодекса РФ застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий.

В соответствии со ст.3 ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ» заказчик (застройщик) – гражданин или юридическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство.

Таким образом, ответчик ЗАО «ПИК-Регион» добровольно приняло на себя права и обязанности заказчика-застройщика в рамках Инвестиционного контракта № 20/12 от 17 декабря 2001 года, привлекло к участию в строительстве жилья физических лиц, передало им жилые помещения по Актам приема-передачи и безусловно должно отвечать перед данными лицами за качество строительства.

В соответствии с п.9 ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к отношениям, возникающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п.2 ст.7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований (технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов), участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом в соответствии с п.4 ст.7 ФЗ-214 условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

Как усматривается из материалов дела, ТСЖ «Новый бульвар, д.21» является надлежащим истцом по настоящему делу по следующим основаниям:

В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года № 5441/10, являющимся обязательным и подлежащим применению при рассмотрении аналогичных дел, товарищество собственников жилья вправе обратиться в арбитражный суд с иском, связанным с качеством строительства, в интересах своих членов.

Согласно ч.1 ст.135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со ст.138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования, распоряжения общей собственностью; представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п.2.1. Устава ТСЖ «Новый бульвар, д.21» организация вправе представлять интересы собственников по вопросам деятельности Товарищества. В соответствии с п.3.5. Устава товарищество обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, а также обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка

владения, пользования и распоряжения общей собственностью, представлять законные интересы собственников помещений.

Предъявления исков в суд в защиту законных интересов собственников помещений многоквартирного жилого дома в части надлежащего содержания общего имущества не отнесено законом или Уставом истца к исключительной компетенции Общего собрания собственников или общего собрания членов товарищества. В соответствии с п.9.2 Устава Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и общего собрания членов товарищества.

Правовая позиция истца неоднократно подтверждалась арбитражными судами различных уровней, в том числе по аналогичным делам с участием ответчика ЗАО «ПИК-Регион» (Дело № А21-2198/2011, А41-19334/12, Определение ВАС РФ № ВАС-13743/12 от 25.10.12г.)

Расходы по госпошлине подлежат возмещению с ответчика. Истец просит взыскать с ответчика 4 000 руб. Распределение судебных расходов между лицами, участвующими в деле, регулируется положениями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Поскольку заявленные к взысканию судебные расходы истцом фактически понесены и непосредственно относятся к рассмотрению настоящего дела, они подлежат возмещению с ответчика.

Руководствуясь ст. 110, 167-170,176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Обязать ответчика – ЗАО «ПИК-Регион» в срок 30 календарных дней со дня вступления решения в законную силу устранить за счет собственных средств строительные недостатки (дефекты) жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Новый бульвар, д.21 в соответствии с Экспертным заключением ООО «Руссинтек», а именно:

1. устранить недостатки тротуара с соблюдением п.3.1.2. ГОСТ Р 50597-93, п.3.1.СНиП III-10-75, п. 2.100.СНиП 3.03.01-87;

2. устранить недостатки изоляции цоколя с соблюдением п.2.2, п.2.31, п.2.34, п.2.46 СНиП 3.04.01-87;

3. устранить недостатки отмостки здания с соблюдением п.3.26 СНиП III-10-75, п.10.60,10.216 СП 42-101-2003, п.4.26. СНиП 3.02.01-87;

4. устранить недостатки каменных стен, перегородок, парапетов и ограждений с соблюдением проекта и п.6.4.5. СНиП 41-01-2003, п.7.10 СНиП 3.03.01-87, п.3.67 СНиП 3.04.01-87;

5. устранить недостатки конструкции кровли с соблюдением п.2.46. СНиП 3.04.01-87;

6. устранить недостатки оконных конструкций с соблюдением п.6.1. ГОСТ 30971-2002.

Взыскать с ЗАО «ПИК-Регион» в пользу ТСЖ "Новый бульвар, д.21" госпошлину в размере 4 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Е.В.Бирюкова