



АРБИТРАЖНЫЙ СУД Г. МОСКВЫ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 28 апреля 2014 г. по делу N А40-105402/13-127-1003

Резолютивная часть решения объявлена 22 апреля 2014 года
Полный текст решения изготовлен 28 апреля 2014 года
Арбитражный суд в составе судьи Кофановой И.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Кириченко Г.М.,
рассмотрев в заседании суда дело по иску Товарищества собственников жилья "Симферопольский 18" (117638, г Москва, проезд Симферопольский, 18; ИНН: 7727750070; ОГРН: 1117746374657; Дата регистрации: 12.05.2011 года)
к Южному окружному управлению образования Департамента образования города Москвы (115533, г Москва, ул Высокая, 14; ИНН: 7724082628; ОГРН: 102773971930;3 Дата регистрации: 05.12.1991 года)
об обязанности ЮОУО ДОГМ в срок, в течении 2-х месяцев со дня вступления в законную силу решения суда, выполнить работы в жилом доме по адресу г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18,
с участием:
от истца - Крюков С.А. удостоверение N 9756 от 23.09.13 г.
от ответчика - Лебедева Е.Ю. доверенность N 01-20-1725 от 25.06.2012 г.

установил:

Товарищество собственников жилья "Симферопольский 18" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Южному окружному управлению образования Департамента образования города Москвы об обязанности ЮОУО ДОГМ в срок, в течении 2-х месяцев со дня вступления в законную силу решения суда, выполнить следующие работы в жилом доме по адресу г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18:

- устранить причины протечек в плитах перекрытия между и "-2" этажом паркинга, путем устранения трещин в перекрытии и дефектов гидроизоляции, стяжки;
- устранить причины протечек на стенах подземного паркинга "-2" этажа, путем заделывания отверстий от анкерных болтов и дефектов гидроизоляции наружных стен находящихся в земле;
- устранить причины протечек во входных тамбурах подъезда N 1, 2, 3, 5, 6, а именно:
 - в тамбуре подъезда N 1 - на коробе из ГКЛ отслоение шпаклевки от стены на площади (24,5*30) см. и на стене слева при входе на площади (30*27,8) см,
 - в тамбуре подъезда N 2 - на коробе из ГКЛ трещина 24,5 см и следы протечки на площади (45*24,5) см.,
 - в тамбуре подъезда N 3 - справа при входе в тамбур на коробе из ГКЛ следы протечки на площади (95*24,5) см.,
 - в тамбуре подъезда N 5 - справа при входе в тамбур на коробе из ГКЛ следы подтеков на площади (81*23) см.,
 - в тамбуре подъезда N 6 - справа при входе в тамбур на коробе из ГКЛ следы протечки в виде подтеков на площади (81*10) см.,
- путем устранения некачественно выполненного примыкания гидроизоляции к стене, с заведением гидроизоляции на стену на 20 см;
- устранить причины протечек со стороны фасада, при входе в подъезды: на стыках козырька и стены дома, трещины на самих козырьках, следы протечек на площади (15230*1,9), (6,92*1,9), (3,31*5,97) на обоих корпусах дома, путем устранения некачественно выполненного примыкания гидроизоляции к стене, с заведением гидроизоляции на стену на 20 см
- установить защитные прижимные планки балконных окон по корпусу "Б", находящихся на торце здания со стороны 3 (третьего) подъезда, согласно проекту дома.

В случае не исполнения Южным окружным управлением образования Департамента образования г. Москвы, решения в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов, с учетом уточнения предмета исковых требований, принятого судом в порядке ст. 49 АПК РФ.

В обоснование заявленных требований Истец привел следующие основания:

Ответчик является застройщиком по инвестиционному контракту от 04.08.2006 (реестровый N 13-091534-5501-0148-00001-06 от 11.08.2006) (далее-Контракт), заключенному между Правительством г.

Москвы, Южным окружным управлением образования Департамента образования города Москвы и Открытым акционерным обществом "Система-Галс" (новое наименование - ОАО "Галс-Девелопмент").

Закрытое акционерное общество "Ферро-Строй" во исполнение условий Контракта финансирование строительства жилого дома по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18, осуществляло в соотношении 50/50 с ОАО "Система-Галс".

Между ответчиком и гражданами были совершены сделки, в результате которых у граждан возникло право собственности на жилые помещения в указанном многоквартирном доме.

В целях эксплуатации дома собственниками квартир был выбран способ управления - управление товариществом собственников жилья, и во исполнение данного решения, 12.05.2011 года создано товарищество собственников жилья "Симферопольский 18" (далее - "ТСЖ", "Истец").

Дом по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18 сдан в эксплуатацию на основании Разрешения NRW77165000-001112, регистрационный N 77-ГКУ372-002088 от 31.07.08. Несмотря на указанное разрешение, работы, подлежащие выполнению на вводимых в эксплуатацию жилых домах, выполнены с недоделками, не позволяющими нормально эксплуатировать дом и проживать в нем жителям, а истцу выполнять функции по обслуживанию и содержанию общего имущества дома.

Так, согласно акту обследования, проведенного по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18, в составе комиссии, в которую были приглашены представители телеграммами, но не явились - ЗАО "Ферро-Строй", ОАО "Галс-Девелопмент", Южное окружное управление образования Департамента образования города Москвы установлено, что ответчиком некачественно выполнена гидроизоляция перекрытия над подземным паркингом на 2 этаже. Имеют место регулярные протечки после дождя и таяния снега.

Работы, которые необходимы для завершения строительства и устранения недоделок, требуют значительных материальных затрат, указанные недостатки должен устранить за свой счет и своими силами ответчик.

К спорным правоотношениям подлежит применению ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее - "Закон N 214-ФЗ").

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона N 214-ФЗ участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства, данное право принадлежит также и ТСЖ "Симферопольский 18" в силу указания на это Жилищного кодекса РФ. ТСЖ обращается в суд РФ с настоящим иском в порядке ст. 291, 724, 725, 755, 756 ГК РФ, ст. ст. 135, 138, 161 ЖК.

Ответчик возразил на требования Истца по доводам отзыва (т. 2, л.д. 1-2), указав на то, что в период с 31.07.2008 г. по июль 2013 г (в течении 5 лет после ввода дома в эксплуатацию) никаких жалоб на качество работ со стороны ТСЖ "Симферопольский 18" или жителей дома по вышеуказанному адресу в управление образования не поступало. Доказательств того, что выявленные недостатки возникли при выполнении строительных работ, представлено не было.

По Определению суда от 10.02.2014 года (т. 2, л.д. 56) была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам Закрытого акционерного общества "Независимая экспертная компания "Мосэкспертиза".

Результаты проведенной экспертизы нашли свое отражение в Экспертном заключении N 0147э/07-03/14 от 13.03.2014 года, в которой эксперт пришел к выводу, что причиной протечек в перекрытии между паркингом "-1" и "-2" и во входных тамбурах подъездов N 1, 2, 3, 5, 6 стало некачественно выполненные строительные работы (гидроизоляция перекрытия и козырьков и устройство стяжки), устройство защитно-прижимных планок балконных окон по корпусу "Б", находящихся на торце здания со стороны третьего подъезда многоквартирного дома, не соответствуют проекту и фактически выполненным работам застройщика, расположенного по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18.

Суд, исследовав доказательства по делу, оценив доводы сторон, находит требования Истца подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям:

Между Правительством Москвы, ОАО "Система-Галс" и Южным окружным управлением образования Департамента образования г. Москвы был заключен инвестиционный контракт от 04.08.2006 г., зарегистрированный в Едином реестре контрактов и торгов г. Москвы за N 13-09153455-01-0148-00001-06 на реализацию инвестиционного проекта строительства жилого дома с нежилыми помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Нахимовский проспект, вл.4а.

Согласно условиям Контракта, его сторонами являются Правительство Москвы, поименованное в Контракте как "Администрация", Южное окружное управление образования Департамента образования города Москвы, поименованное как "Застройщик", ОАО "Система-Галс", поименованное как "Инвестор".

Функции застройщика возложены на Южное окружное управление образования Департамента

образования г. Москвы на основании Распоряжения Правительства г. Москвы N 1794-РП от 08.10.2003 г.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства") случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Земельный участок для строительства указанного дома находился в постоянном (бессрочном) пользовании Департамента образования города Москвы, согласно п. 1 Распоряжения Правительства Москвы от 08.10.2003 N 1794-РП "Об использовании земельных участков Департамента образования города Москвы в Южном административном округе".

Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (далее - Мосгосстройнадзор) Департаменту образования города Москвы выдано Заключение N 607-Р/ЗОС от 31.07.2008 года о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации по объекту "жилой дом", расположенному по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18 (строительный адрес: Нахимовский просп., вл. 4а) (т. 2, л.д. 34-35).

Согласно части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

13.08.2009 года Мосгосстройнадзор выдал Южному окружному управлению образования Департамента образования г. Москвы разрешение на ввод объекта в эксплуатацию N RU77165000-001112 в отношении построенного объекта капитального строительства - жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18 (т. 2, л.д. 36-, 37).

Таким образом, надлежащим ответчиком по настоящему спору является Южное окружное управление образования Департамента образования г. Москвы.

Истец отказался от иска к ОАО "Галс-Девелопмент" и ЗАО "Ферро-Строй".

Определением от 10 февраля 2014 года суд прекратил производство по делу N А40-105402/13-127-1003 в отношении ОАО "Галс-Девелопмент" и ЗАО "Ферро-Строй".

Согласно п. п. 1, 2, 3 ст. 724 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не установлено законом или договором подряда, заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные настоящей статьей. В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота. Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

Согласно п. 5 ст. 724 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок (пункт 1 статьи 722) начинается течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком.

В соответствии со ст. 756 Гражданского кодекса Российской Федерации при предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются правила, предусмотренные пунктами 1 - 5 статьи 724 настоящего Кодекса. При этом предельный срок обнаружения недостатков, в соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 724 настоящего Кодекса, составляет пять лет.

В силу п. 2 ст. 755 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или

привлеченными им третьими лицами.

Как указано в п. 4 ст. 724 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного пунктом 5 настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

Согласно ст. 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В соответствии со статьей 725 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год, а в отношении зданий и сооружений определяется по правилам статьи 196 настоящего Кодекса.

Статья 196 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает общий срок исковой давности в 3 года.

При этом в соответствии со ст. 756 Гражданского кодекса Российской Федерации предельный срок обнаружения недостатков, в соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 724 настоящего Кодекса, составляет пять лет.

Разрешение на ввод объект в эксплуатацию N RU77165000-001112 в отношении построенного объекта капитального строительства - жилой дом (только нежилые помещения и подземная автостоянка), расположенный по адресу: расположенного по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18, выдано 13.08.2009 г.

С настоящим иском заявлением истец обратился в арбитражный суд в пределах срока исковой давности (02.08.2013 года).

При таких обстоятельствах, исковые требования подлежат удовлетворению.

Расходы по госпошлине взыскиваются с ответчика в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 8, 12, 246, 291, 309, 754, 755, 756 Гражданского кодекса РФ, п. 3 ст. 36, п. 2 ст. 40, п. 8 ст. 138 Жилищного кодекса, ст. 7 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, ст. ст. 65, 67, 68, 71, 106, 110, 123, 156, 167 - 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

решил:

Исковые требования Товарищества собственников жилья "Симферопольский 18" к Южному окружному управлению образования Департамента образования города Москвы - удовлетворить.

Обязать Южное окружное управление образования Департамента образования города Москвы в срок, в течении 2-х месяцев со дня вступления в законную силу решения суда, выполнить следующие работы в жилом доме по адресу г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18:

- устранить причины протечек в плитах перекрытия между и "-2" этажом паркинга, путем устранения трещин в перекрытии и дефектов гидроизоляции, стяжки;
- устранить причины протечек на стенах подземного паркинга "-2" этажа, путем заделывания отверстий от анкерных болтов и дефектов гидроизоляции наружных стен находящихся в земле;
- устранить причины протечек во входных тамбурах подъезда N 1, 2, 3, 5, 6, а именно:
 - в тамбуре подъезда N 1 - на коробе из ГКЛ отслоение шпаклевки от стены на площади (24,5*30) см. и на стене слева при входе на площади (30*27,8) см,
 - в тамбуре подъезда N 2 - на коробе из ГКЛ трещина 24,5 см и следы протечки на площади (45*24,5) см.,
 - в тамбуре подъезда N 3 - справа при входе в тамбур на коробе из ГКЛ следы протечки на площади (95*24,5) см.,
 - в тамбуре подъезда N 5 - справа при входе в тамбур на коробе из ГКЛ следы подтеков на площади (81*23) см.,
 - в тамбуре подъезда N 6 - справа при входе в тамбур на коробе из ГКЛ следы протечки в виде подтеков на площади (81*10) см.,
- путем устранения некачественно выполненного примыкания гидроизоляции к стене, с заведением гидроизоляции на стену на 20 см;
- устранить причины протечек со стороны фасада, при входе в подъезды: на стыках козырька и стены дома, трещины на самих козырьках, следы протечек на площади (15230*1,9), (6,92*1,9), (3,31*5,97) на обоих корпусах дома, путем устранения некачественно выполненного примыкания гидроизоляции к

стене, с заведением гидроизоляции на стену на 20 см

- установить защитные прижимные планки балконных окон по корпусу "Б", находящихся на торце здания со стороны 3 (третьего) подъезда, согласно проекту дома.

В случае не исполнения Южным окружным управлением образования Департамента образования г. Москвы, решения в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Взыскать с Южного окружного управления образования Департамента образования города Москвы в пользу Товарищества собственников жилья "Симферопольский 18" расходы по уплате госпошлины по иску в размере 4 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца с даты его принятия.

Судья
И.Н.КОФАНОВА
