



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

### Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г. Москва  
07 мая 2019 года

Дело № А40-309511/18-127-2496

Резолютивная часть решения объявлена 17 апреля 2019 года

Полный текст решения изготовлен 07 мая 2019 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судья – Кантор К.А. (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Царевой Ю.В.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению)

УК «ЖКХ Онлайн»

к АО «ГУОВ»

третье лицо - ФКП «Управление заказчика капитального строительства» Минобороны РФ

об обязании устранения недостатков

#### **при участии:**

от истца – не явился, извещен

от ответчика – Голяткин Е.К. по доверенности от 27.11.2018 № Д-1759

от третьего лица – не явился, извещен

#### **УСТАНОВИЛ:**

Иск заявлен об обязании АО «ГУОВ» устранить нарушения в натуре в течение гарантийного срока, а именно:

- Произвести герметизацию межпанельных швов в многоквартирном доме № 10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в подъездах с 1 по 2 в соответствии с п. 5 СН420-71 «Указания по герметизации стыков при монтаже строительных конструкций»;

Произвести гидроизоляцию в стыках кровли со стеной в кв. № 135 в многоквартирном доме № 15 Мирского проезда мкр. Салтыковка, г. Балашиха Московской области в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Провести работы по утеплению наружной стены многоквартирного дома № 15, прилегающей к квартире №77 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 5, 6 СНиП 23-02-2033 «Тепловая защита зданий»;

- Произвести работы по восстановлению отопления в квартире № 68 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 6 СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

Произвести работы по восстановлению отопления в квартире №73 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;

Произвести работы по восстановлению отопления в квартире №76 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 6 СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

- Произвести работы по восстановлению отопления в квартире №257 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 6 СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

- Произвести работы по восстановлению отопления в квартире №322 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 6 СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

- Произвести работы по восстановлению отопления в квартире №323 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 6 СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

- Произвести работы по восстановлению отопления в квартире №385 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 6 СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

- Устранить трещину в панели многоквартирного дома, прилегающей к лифтовому холлу в кв. № 132 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;

- Устранить трещину в панели многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, прилегающей к лифтовому холлу в кв. № 408, в соответствии с СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;

- Произвести затирку швов напольной плитки подъезда №1 в лифтовой холле 17-го этажа и на переходном балконе 16-го этажа многоквартирного дома № 10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Произвести работы по оштукатуриванию пожарной лестницы подъезда №2-этаж 1 многоквартирного дома № 10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Произвести ремонт отделочного слоя, устранить трещины на стенах в лифтовых холлах и пожарной лестнице, в подъезде №1 этажа 2, 3, 6, 12, 13 подъезда №2-этажах 1, 2 многоквартирного дома №10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Произвести гидроизоляцию подвала, установить систему вывода дренажа, установить соединение с канализационным люком многоквартирного дома №10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;

- Произвести гидроизоляцию снаружи и внутри фундамента многоквартирного дома №10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 5 СП 29.13330.2011 «Полы»;

- Установить контур заземления многоквартирного дома №10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;

- Произвести утепление наружных стен многоквартирного дома №10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с п. 5, 6 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»;

- Устранить трещину здания с торца подъезда №1 шириной 0,8 метра погонного в многоквартирном доме №10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха

Московской области, в соответствии с СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;

- Произвести восстановление цокольной отмостки по периметру здания: с левого угла здания и сзади здания в районе первого подъезда многоквартирного дома №10 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 82.13330 «Благоустройство территорий»;

- Произвести работы по восстановлению напольной плитки на пожарной лестнице выше 3 этажа многоквартирного дома №15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с п. 5 СП 29.13330.2011 «Полы»;

- Произвести восстановление прямиков многоквартирного дома №15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Произвести работы по оштукатуриванию слоя стен при входе в подвал подъезда №2 многоквартирного дома №15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Установить продухи подвального помещения многоквартирного дома №15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений»;

- Привести в соответствие тепловой контур дверей входных групп подъезда 1,2 в многоквартирном доме №15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 50.13330.2010 «Тепловая защита зданий»;

- Провести вскрытие нащельников (внутренний угол) и герметизацию пространства между лифтами многоквартирного дома №15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Произвести крепление порталов лифтовых шахт многоквартирного дома № 15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, п. 5.1, 5.2. ГОСТ Р 53780-2010 «Национальный стандарт Российской Федерации. Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установки»;

- Произвести работы по восстановлению напольной плитки в лифтовых холлах, керамического бордюра подъезда №1 этажа 2, 3, 5, 9, 10, 16 подъезда №2 этажа 2, 4, 5, 10, 12, 16, многоквартирного дома № 15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;

- Произвести работы по оштукатуриванию, устранить трещины на стенах в лифтовых холлах и пожарной лестнице подъезда №1 этажа №10, подъезда №2 этажа 5 многоквартирного дома № 15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;

- Произвести гидроизоляцию подвала многоквартирного дома № 15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с п.п. 9.10. п. 9 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;

- Произвести покрытие кровли многоквартирного дома № 15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 17.13330.2011 «Кровли»;

- Установить систему вывода дренажа многоквартирного дома № 15 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области в соответствии с СП 104.13330.2012;

- Установить напольную плитку на пожарной лестнице выше 3-го этажа дома 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с п. 5 СП 29.13330.2011 «Полы»;

- Произвести облицовку пандуса на входных группах, установить керамическую плитку дома 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;

- Установить продухи подвального помещения дома 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;
- Установить керамическую плитку на входных группах подъезда №1 дома 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии сп. 5 СП 29.13330.2011 «Полы»;
- Установить напольную плитку и бордюр в при лифтовом холле: подъезда 1-этажи 7, 9,11,13, подъезда №2 -этажи 1,6,10,11,12,13,16, подъезда № 3-этажи 1 - пожарного выхода, подъезда №4 -этажа 16, подъезда №5-этажи 1,8,9,15,17, подъезда №6-этажа 1,17, подъезда №7-этажа 13 дома 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с п. 5 СП 29.13330.2011 «Полы»;
- Произвести окраску дверей: подъезда №1-этажа 2, 13, подъезда №2-этажа 2,8,9, подъезда №3-этажа 2,4,5,7,11, подъезда №4-этажа 1, подъезда №5-этажа 4,5, подъезда №6-этажа 2,10,12,17, подъезда №7-этажа 1,11,15,17 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;
- Произвести оштукатуривание стен подъезда №1-этажи 3,4,5,6,8,10,11,17, подъезда №2 -этажи -1,2,10, подъезда №3 -этаж 10, подъезда №6 -этаж 9, подъезда №7 -этаж 7 многоквартирного дома № 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- Произвести оштукатуривание откоса на 4 этаже подъезда №1 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- Произвести гидроизоляцию подвала, установить дренаж приемков многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 17.13330.2011;
- Сделать ремонт входной группы, восстановить стяжку, установить плитку в подъезде №5 дома 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 59.13330.2016;
- Произвести покрытие кровли на крыше многоквартирного дома № 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 17.13330.2011;
- Устранить трещину, произвести оштукатуривание на фасаде переходного балкона: подъезда № 3 этажа 7 многоквартирного дома № 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- Восстановить отмостку, устранить проседание грунта у входной группы подъезда №3 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 82.13330 «Благоустройство территорий»;
- Установить систему вывода дренажа многоквартирного дома №16, устранить разрушение и проседание грунта у канализационного колодца многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;
- Произвести восстановление крыльца сквозных подъездов № 3,4,5,6 многоквартирного дома №16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области;
- Произвести вскрытие нащельников и герметизацию пространства между лифтами в лифтовых холлах подъезда №1,2 многоквартирного дома № 16 Мирского проезда мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- Восстановить циркуляцию в радиаторах отопления с 1 по 4 этаж в многоквартирном доме № 16 Мирского проезда в мкр. Салтыковка г. Балашиха Московской области, в соответствии с п. 6 СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

- Укомплектовать и подключить систему отчистки мусоропроводов в мусоропроводах многоквартирного дома № 15 по Мирскому проезду в мкр. Салтыковка г. Балашихи Московской области, в соответствии с СП 31-108-2002 «Мусоропроводы жилых зданий и сооружений».

Определением от 25 марта 2019 года к участию в деле привлечено ФКП «Управление заказчика капитального строительства» Минобороны РФ (119160, г. Москва, пер. Знаменский Б., д. 8, к. 3) в качестве третьего лица не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Представитель истца в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, в порядке ст. 123 АПК РФ, в связи с чем, суд счел возможным провести судебное заседание в отсутствие представителя истца в порядке ст. 156 АПК РФ.

Представитель ответчика изложил правовую позицию, против удовлетворения исковых требований возражал.

Исследовав представленные в деле доказательства, выслушав сторон, суд пришел к следующим выводам.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что на основании решений, принятых на внеочередных общих собраниях собственников помещений, оформленных Протоколом № 1/МИР10 от 16.02.2018 г., Протоколом № 1/МИР15 от 16.02.2018 г., Протоколом № 1/МИР16 от 16.02.2018 г., проводившихся в очно-заочной форме в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 10, проезд Мирской д. 15, проезд Мирской д. 16, а также договоров управления, заключенных с собственниками помещений, в том числе договора № 01/УЖФ/МС/02/2018 управления жилищным фондом, закрепленным за вооруженными силами Российской Федерации от 20.02.2018 г. С «01» апреля 2018 года Общество с ограниченной ответственностью УК «ЖКХ ОНЛАЙН» (краткое наименование - ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН»), выбрано в качестве управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 10, проезд Мирской д. 15, проезд Мирской д. 16 (далее - многоквартирные дома).

19.03.2018 г. решением Государственной жилищной инспекции Московской области №08Исх-3959/К указанные дома включены в реестр лицензий по управлению многоквартирными домами ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН». Датой начала управления указанными многоквартирными домами является «01» апреля 2018 г.

В ходе приемки в управление и комплексного обследования вышеупомянутых многоквартирных домов сотрудниками управляющей организации были выявлены недостатки (недоделки) в работах, произведенных компанией Застройщиком (Ответчик).

В ходе совершения плановых и внеплановых осмотров/обследований общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, сотрудниками управляющей организации неоднократно выявлялись как явные, так и скрытые недостатки в производстве работ ответчика, о чем свидетельствуют многочисленные акты.

Как указывает истец, во исполнение действующего законодательства, а также действуя в интересах жителей многоквартирных домов Истец предпринял следующие действия:

25.06.2018 г. Истцом в адрес Ответчика было направлено письмо № 67, с указанием выявленных недостатков (недоделок), отправленное почтой РФ 26.06.2018 г. (копию прилагаю).

28.06.2018 г. Истцом в адрес Ответчика было направлено письмо № 75 (вход, от 02.07.2018 г.) с просьбой направить уполномоченных сотрудников Ответчика для принятия решения по срокам устранения выявленных нарушений (копию прилагаю).

02.07.2018 г. Истцом в адрес Ответчика, повторно, было направлено письмо № 82, с указанием выявленных недостатков (недоделок) (копию прилагаю). Вручено адресату 04.07.2018 г.

03.08.2018 г. Истцом в адрес Ответчика, была направлена досудебная претензия (вход, от 03.08.2018 г.) (копию прилагаю).

Однако, на момент подачи иска ответчик ни каких действий по устранению выявленных нарушений не предпринял, ответов на ранее поданные обращения в адрес истца не поступало.

Срок гарантийного обязательства для многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 10 истекает 26 декабря 2019 г.

Срок гарантийного обязательства для многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 15 истекает 26 декабря 2018 г.

Срок гарантийного обязательства для многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 16 истекает 20 декабря 2019 г.

По мнению истца, выявленные сотрудниками управляющей организации ООО УК «ЖКХ Онлайн» недостатки, прямо указывают об отсутствии контроля качества производимых работ со стороны Заказчика и компании Застройщика, что в свою очередь свидетельствует о грубом нарушении Ответчиком действующего законодательства, иных нормативно-правовых актов.

В рамках соблюдения досудебного претензионного порядка 28.09.2018 г. в адрес ответчика направлена претензия с требованием осуществить гарантийный ремонт.

От ответчика ответ на претензию не поступил, в связи с чем, истец обратился с настоящим иском в суд.

Нормами статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В силу ч. 1 ст. 721 ГК РФ качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода.

Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все составляющее результат работы (пункт 2 статьи 722 Гражданского кодекса).

По смыслу пунктом 2 статьи 755 Гражданского кодекса подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для

обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ установлено что, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Истцом представлены протоколы внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1/МИР10 от 16.02.2018 г., № 1/МИР15 от 16.02.2018 г. и № 1/МИР16 от 16.02.2018 г., однако, изучив представленные протоколы суд приходит к выводу о том, что собственники помещений в многоквартирном доме не наделили управляющую компанию правом на подачу исковых заявлений от имени собственников.

Истцом также представлен протокол от 22.03.2019 г. № 3/МИР10-ОЗ, однако данный протокол также не содержит решения собственников о наделении УК «ЖКХ Онлайн» полномочиями по защите прав собственников, в том числе правом на подачу исковых заявлений от имени собственников помещений многоквартирного дома.

Суд также указывает, что решение по вопросу № 18 относительно поручения управляющей организации проведения претензионной работы с застройщиком АО «ГУОВ» по вопросам выявленных нарушений при строительстве многоквартирного дома не является основанием для приобретения управляющей организацией прав на подачу в суд исковых заявлений от имени собственников помещений.

Представленными в материалы дела договорами, заключенными между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме также не предусмотрено право компании на обращение от имени собственников в суд.

В этой связи, поскольку ответчиком в порядке ст. 65 АПК РФ не представлено доказательств наделения управляющей организации правами на защиту прав собственников, в том числе на подачу исковых заявлений в суд, суд считает, что у УК «ЖКХ Онлайн» отсутствует право на настоящий иск.

Кроме того, возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик в своем отзыве также указывает на то, что в соответствии с государственными контрактами (далее - Госконтракты), заключенными между Министерством обороны Российской Федерации (государственный заказчик) и АО «ГУОВ» (Генподрядчик):

-от 08.06.2011 № ДГЗ-128/10/11/2011 выполнены работы по строительству 17-ти этажного 2-х секционного жилого дома и 17-ти этажного 7-ми секционного жилого дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской, владение 2, корп. Ю и корп. 8 (шифр объекта 128/10, 128/11);

- от 25.09.2012 № ДГЗ-128/16-2012 выполнен полный комплекс работ по строительству «17-ти этажного 2-х секционного жилого дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской, владение 2, корп. 10А (шифр объекта 128/16) (далее - Объекты строительства).

В соответствии с п. 16.1 Госконтрактов генподрядчик гарантирует возможность аварийной эксплуатации объекта на протяжении гарантийного срока, бесперебойное функционирование инженерных систем, смонтированных и налаженных генподрядчиком, при эксплуатации объекта в гарантийный срок, высокое качество всех работ и поставок, нормальное функционирование смонтированного и налаженного генподрядчиком оборудования, систем установок,

механизмов, инженерных сетей, достижение объектом указанных в проектной документации показателей и возможность нормальной эксплуатации объекта период гарантийного срока и несет ответственность за отступления от них, своевременное устранение за свой счет недостатков и дефектов, выявленных в период гарантийного срока.

Гарантийный срок согласно п. 16.2 Договора составляет 5 лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если иной срок не установлен компанией-производителем оборудования.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 10 № RU50315000-153/142 датировано 26 декабря 2014 г.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 15 № RU50315000-197/488 датировано 26 декабря 2013 г.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 16 № RU50315000-153/107 датировано 20 декабря 2014 г.

Пункт 16.3. Госконтракта говорит о том, что если в течение гарантийного срока выявится, что работы (отдельные виды Работ) или Оборудование (часть оборудования), имеют дефекты и Недостатки, которые являются следствием ненадлежащего выполнения Генподрядчиком (его субподрядчиками и поставщиками) принятых им на себя обязательств, в том числе будут обнаружены материалы, которые не соответствуют сертификатам качества или требованиям Контракта, то Государственный заказчик или уполномоченные Государственным заказчиком Заказчик или эксплуатирующая организация совместно с Генподрядчиком составляет рекламационный акт, где кроме прочего определяются даты устранения дефектов и недостатков.

Рекламационный акт должен быть составлен не позднее 10 дней со дня обнаружения недостатков. Гарантийный срок продлевается на период устранения дефектов.

Для участия в составлении рекламационного акта, фиксирующего выявленные дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Генподрядчик обязан в течение 2 (двух) дней с момента получения извещения эксплуатирующей организации (Государственного заказчика, Заказчика) о выявленных дефектах направить своего представителя (п.16.4. Госконтракта).

При отказе Генподрядчика от составления или подписания рекламационного акта эксплуатирующая организация (Государственный заказчик, Заказчик) составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой за счет Генподрядчика.

Генподрядчик не несет ответственности в период гарантийного срока за ущерб, причиненный Объекту третьими лицами или ненадлежащей эксплуатацией (п. 16.8. госконтракта).

Вместе с тем, что представленные в материалы дела рекламационные акты оставлены без участия застройщика.

Составление вышеуказанных актов без проведения квалифицированной экспертизы, предусмотренной п. 16.5 контрактов является нарушением и противоречит пункту 16.5 контрактов.

Письма собственников помещений, представленные в материалы дела не являются допустимыми доказательствами по делу, так как являются заявлениями физических лиц об определенных событиях.

Таким образом, истец не предоставил доказательств того, что недостатки возникли по вине ответчика, а не в связи с ненадлежащим содержанием многоквартирного дома собственниками помещений и управляющими организациями.

Суд также учитывает наличие в материалах дела документов, свидетельствующих о передаче многоквартирного дома управляющей организации без каких-либо недостатков.

На основании изложенного истребования удовлетворению не подлежат.

Расходы по госпошлине возлагаются на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 112, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

К.А. Кантор

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 26.03.2019 18:33:34  
Кому выдана "Кантор" Кристина Андреевна