

В Раменский районный суд
Московской области

от ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ»
127220, Г. Москва, ул. Башиловская, д.8

ВОЗРАЖЕНИЯ ПРОТИВ ИСКА

ТСЖ «Ильинский» и 13 граждан – собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, обратились в Раменский районный суд Московской области с иском к ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ», ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «ГарантияСтройЭксплуатация»:

1. о признании недействительным (ничтожным) инвестиционного договора № ИКГС-00012 от 04.09.2006г., заключенного между ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ», предметом которого является инвестирование строительства котельной, расположенной на крыше многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (литера А инвентарный № 231:070-16400);

2. о признании право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (литера А инвентарный № 231:070-16400) на нежилое помещение крышная котельная, общей площадью 132,2 кв.м (номер помещения XIII согласно техническому паспорту здания от 17.04.2007г.), расположенное на 10 и 11 этажах дома, оборудование котельной: котлы Chappee Arizona 1570, 1320 KW в количестве 2-х штук, автоматику котлов Ecoscontrol 9, газовые горелки EI CO EK 06/210 G-VT в количестве 2-х штук, циркуляционные насосы WPO в количестве 5-ти штук, внутренний газопровод, запорную арматуру, расширительные баки CO. G в количестве 2-х штук;

3. об истребовании для передачи во владение ТСЖ «Ильинское» из чужого незаконного владения ООО «ГарантияСтройЭксплуатация» общее имущество многоквартирного дома, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (литера А инвентарный № 231:070-16400) на нежилое помещение крышная котельная, общей площадью 132,2 кв.м (номер помещения XIII согласно техническому паспорту здания от 17.04.2007г.), расположенное на 10 и 11 этажах дома, оборудование котельной: котлы Chappee Arizona 1570, 1320 KW в количестве 2-х штук, автоматику котлов Ecoscontrol 9, газовые горелки EI CO EK 06/210 G-VT в количестве 2-х штук, циркуляционные насосы WPO в количестве 5-ти штук, внутренний газопровод, запорную арматуру, расширительные баки CO. G в количестве 2-х штук.

Третьими лицами к участию в деле истцами привлечены Управление ФРС по Московской области, Администрация Раменского муниципального района Московской области, Администрация городского поселения Ильинский, ГУП «Мособлгаз», ООО «Рэинбоу».

Считаю, исковые требования не подлежащими удовлетворению в связи с нижеследующим.

1. По инвестиционному договору № ИКГС-00012 от 04.12.2006г. между ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» (Инвестором) и ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» (Соинвестором) ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» инвестировало строительство крышной газовой котельной (нежилого помещения и оборудования) многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1. Цена договора составляла 13 788 000 рублей (с учетом НДС) и должна была быть уплачена в срок до 01.07.2007г.

У ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» на 04.04.2007г. перед ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» имелась дебиторская задолженность в размере 20 683 996 рублей (в том числе НДС). Соглашением от 04.04.2007г. ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» и ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» произвели зачет взаимных требований, на основании которого обязательства Соинвестора по инвестиционному договору № ИКГС-00012 от 04.12.2006г. полностью им исполнены. По акту от 04.04.2007г. помещение крышной котельной и ее оборудование были переданы Соинвестору.

Инвестиционными договорами, заключенным ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй» (Инвестором) с юридическими лицами (Соинвесторами), в том числе с ООО «Пензенская строительная компания», предусматривалась передача Соинвесторам исключительно указанных в них жилых помещений, строительство которых они инвестировали. После завершения строительства дома Соинвесторы ни на какие иные помещения прав не приобрели и не претендовали.

Истцы – физические лица свои квартиры приобретали у юридических лиц – Соинвесторов по договорам купли-продажи, предметом которых являлись конкретные квартиры и ничего более. По договорам купли-продажи у Соинвесторов истцы не могли приобрести более того, на что после завершения строительства дома имели право последние.

Инвестирование строительства крышной котельной Соинвесторы, у которых истцы приобретали квартиры, не осуществляли, в противном случае цена инвестиционных договоров была бы больше, а крышная котельная должна была быть в них указана. Указанные Соинвесторы не хотели инвестировать строительство крышной котельной, т.к. это увеличивало цену инвестиционных договоров; их устраивало обеспечение теплоснабжения дома от муниципальной системы теплоснабжения. В связи с этим строительство крышной котельной было проинвестировано ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ».

Утверждение в иске, что юридические лица – Соинвесторы по заключенным с ними инвестиционным договорам инвестировали, в том числе строительство крышной котельной, голословны, противоречат содержанию самих инвестиционных договоров, и могут быть опровергнуты Соинвесторами – юридическими лицами, которые должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования.

2. Довод иска о том, что инвестиционный договор № ИКГС-00012 от 04.12.2006г. противоречит ст.36 ЖК РФ основан на неправильном применении норм материального права.

Газовая крышная котельная в отличие от лестничных маршей, лифтов, холлов не может непосредственно использоваться всеми собственниками жилых помещений дома, т.к. является опасным объектом и должна обслуживаться специально подготовленным квалифицированным персоналом управляющей организации. С момента сдачи дома в эксплуатацию она функционирует в нормальном режиме, благодаря чему отапливаются

квартиры и в них подается горячая вода, в связи с чем права и законные интересы истцов не нарушаются, а, следовательно, и не подлежат судебной защите.

Также как строительство крышной котельной тем или иным Соинвестором могло быть проинвестировано строительство подземного гаража в подвале этого дома. В этом случае Соинвестор являлся бы его собственником, что давало бы ему право владеть пользоваться и распоряжаться им. При этом ст.36 ЖК РФ не может являться основанием для оспаривания прав Соинвестора на подземный гараж или на крышную котельную дома, которые создавались на его деньги, тем более, когда эти права оспариваются только собственниками 13 из 177 квартир этого дома.

3. ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ» полностью поддерживает доводы возражений против иска ООО «Управляющая компания ЖК «Ильинский» о законности управления им многоквартирным домом и, соответственно, в связи с этим законности обслуживания крышной газовой котельной, являющейся опасным объектом, невозможности доступа в нее собственников жилых помещений дома и не подведомственности суду общей юрисдикции экономического спора с ТСЖ «Ильинский» о праве управления домом.

На основании вышеизложенного

ПРОШУ:

отказать в удовлетворении исковых требований полностью.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копия инвестиционного договора № ИКГС-00012 от 04.09.2006г. с копиями приложениями и передаточного акта;
2. Копия соглашения от 04.04.2007г. о проведении зачета взаимных требований.

Генеральный директор
ООО «МОССПЕЦСТРОЙМОНОЛИТ»



Елькин Е.Ю.

30.10.2009г.