

24 ЯНВАРЯ В 14.10

В Арбитражный суд города Москвы
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

Истец: Потребительский гаражно-строительный
кооператив "Гараж-стоянка, ул.
Куликовская, вл.3, Бутово"
117216, г. Москва, ул. Куликовская, вл. 3а

Ответчик: Открытое акционерное общество
Холдинговая компания «Главмосстрой»
125009, Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2

3-е лицо: Общество с ограниченной ответственностью
«Теллукс-2000»
117036, г. Москва, ул. Кедрова, д. 21, корп. 1

Дело № А40-136003/11-25-906

ОТЗЫВ на исковое заявление

Потребительский гаражно-строительный кооператив "Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово" обратился с иском к ОАО «Холдинговая компания «Главмосстрой» о взыскании 11 856 000 руб. неустойки по договору №С7/09-56 от 19.11.2009 г..

ОАО «Холдинговая компания «Главмосстрой» находит искомые требования Потребительского гаражно-строительного кооператива "Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово" необоснованными, и считает, что искомые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

19 ноября 2009 года между Открытым акционерным обществом «Компания «Главмосстрой» (далее также - «Главмосстрой», Ответчик, Генподрядчик), Потребительским гаражно-строительным кооперативом "Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово" (далее - ПГСК «Гараж-стоянка, Куликовская-3а, Бутово», Истец, Застройщик), ООО «Теллукс-2000» и ГУП г. Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» (далее ГУП г. Москвы «ДСиЭОГН г. Москвы») был заключен контракт № С7/09-56 (далее - Контракт) на выполнение строительно-монтажных работ. Предметом данного Контракта является строительство Объекта гаражного назначения по адресу: г. Москва, Юго-Западный административный округ, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3.

Истец заявляет о том, что ответчик нарушил принятые на себя обязательства: выполнить работы в объеме и в сроки, предусмотренные контрактом (п. 8.1.1. Контракта).

Нарушение сроков строительства объекта действительно имеет место быть. Однако вина в нарушении сроков строительства у ответчика отсутствует ввиду следующего:

1. В обязанности ООО «Теллукс 2000» - технического заказчика согласно пункту 7.1.3 Контракта входило передать Генподрядчику (ответчику):
- документы об отводе земельного участка, необходимые согласования и разрешения, в том числе разрешение Мосгосстройнадзора на строительство

- прошедшую экспертизу и утвержденную в установленном порядке проектную документацию в количестве 2-х экземпляров и 1-н экземпляр на электронном носителе;
- геодезическую разбивку осей объекта с привязкой к красным линиям с указанием опорных сетей, реперов, перечень исполнительной документации, необходимой для приемки объекта в эксплуатацию;
- общий журнал работ;
- поручочный билет, заключения по результатам лабораторных исследований грунта и другие документы, необходимые для открытия ордера на производство, подготовительных, земляных и строительных работ;
- технические условия на временное присоединение в соответствии с ПОС, с указанием точки присоединения к сетям электроснабжения, водоснабжения, канализации для подключения бытового городка строителей, а также места подключения временных источников электроснабжения для выполнения специальных работ.

Данные обязанности ООО «Теллукс 2000» исполнены частично (не в полном объеме, перечисленном в пункте 7.1.3. Контракта) при этом со значительными задержками во времени. Что подтверждается приложениями №№ 3, 4, 8, 9, 10

2. «Строительная площадка» представляет собой земельный участок на котором будет осуществляться строительство. Земельный участок в соответствии со статьей 130 ГК РФ является недвижимым имуществом, права собственности и другие вещные права на которые подлежат государственной регистрации, в соответствии со ст. 131 ГК РФ.

Договор аренды земельного участка по адресу: г. Москва, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3., был заключен 25 марта 2010 г. между Департаментом земельных ресурсов г. Москвы и Потребительским гаражно-строительным кооперативом "Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» (согласно ст. 433 ГК РФ моментом заключения договора считается дата государственной регистрации договора, если такая регистрация предусмотрена законом). Что подтверждается *приложением № 5.*

Согласно п. 5.2. Контракта на истца возлагалась обязанность передать по акту Генподрядчику (ответчику) строительную площадку (земельный участок по адресу: г. Москва, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3). У Генподрядчика (ответчика) имелось встречное обязательство (п. 8.1.3. Контракта) принять от Застройщика (истца) строительную площадку.

Как указывалось выше права владения и пользования земельным участком по адресу: г. Москва, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3 возникли у Заказчика (истца) 25 марта 2010 г. Соответственно истец мог передать данный земельный участок, в качестве строительной площадки, Генподрядчику (ответчику) только после 25 марта 2010 г. То есть ранее этой даты Генподрядчик (ответчик) не имел возможности приступить к исполнению своих обязанностей по Контракту.

3. 29.03.2010 г. было разрешено использовать данный земельный участок под строительство, согласно Приказу Комитета по архитектуре и градостроительству города

Москвы № 367 от 29.03.2010 г. То есть, получен градостроительный план земельного участка, по именованный в Контракте как документ об отводе земельного участка (п. 7.1.3 Контракта). Что подтверждается *приложением № 3*.

Получение такого разрешения входило в обязанности ООО «Теллукс 2000».

Соответственно, только с 29.03.2010 г. земельный участок по адресу: г. Москва, Северное Бутово, мкр. 2, ул. Куликовская, вл. 3, было разрешено использовать под строительство гаража.

4. В соответствии с п. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК РФ), а также статьи 49 Градостроительного кодекса г. Москвы строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Согласно п. 1 ст. 51 ГрК РФ Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Согласно пункту 7.1.3 Контракта разрешение на строительство обязан был оформить и передать Генподрядчику (ответчику) ООО «Теллукс 2000».

Такое разрешение ООО «Теллукс 2000» было получено 06 апреля 2010 г. Что подтверждается *приложением № 4*

Таким образом, Генподрядчик (ответчик) не имел права начать строительство ранее апреля 2010 г. Нарушение сроков строительства объекта произошло по причине позднего получения ООО «Теллукс 2000» разрешения на строительство.

5. Согласно приложению № 1 к Контракту «график производства работ» общий срок строительства гаража-стоянки 9 месяцев.

С учетом того, что Генподрядчик (ответчик) имел право приступить к строительству только в апреле 2010 г. срок окончания не мог быть ранее чем через 9 месяцев после начала строительства, то есть не ранее января 2011 г.

6. Ответчиком был выполнен значительный объем работ с апреля 2010 г. по сентябрь 2010 г. При общей стоимости всех работ 118 560 000 руб., Генподрядчиком выполнено работ на сумму **111 401 792,79 руб.** Что подтверждается актами приемки выполненных работ по форме КС-2, и справками о стоимости выполненных работ по форме КС-3 (*приложения №№ 12-17*). То есть работы выполнены более чем на 90%. По состоянию на 01.10.2010 г. Истцом оплачены выполненные работы в размере **89 001 792,79 руб.**, что подтверждается справкой о платежах (*Приложение № 11*). Неоплаченная задолженность составляет **22 400 000 руб.** Ответчик неоднократно просил истца погасить данную задолженность – письмами от 12.10.2010 г. и от 01.08.2011 г. (*Приложения №№ 1, 2*).

В 01 сентября 2010 г. состоялось официальное открытие Гаража-стоянки и началась его фактическая эксплуатация. Что подтверждается размещенной на сайте <http://kul3but.narod.ru> информацией, а также протоколами осмотра письменных доказательств (Приложения № 6,7). Разрешение начала эксплуатации подтверждается письмами из Управы района Северное Бутово №СБ-07-972/0-1 от 27.08.2010 г. (Приложение №19) и из Префектуры Юго-западного административного округа г. Москвы № 21/10 от 25.08.2010 г. (Приложение № 20)

После официального открытия гаража-стоянки истец перестал оплачивать выполненные и принятые им работы Генподрядчику (ответчику). При этом со стороны Истца имеет место нарушение его обязательств по Контракту. Так, согласно п. 3.8. Контракта Застройщик (истец) обязан оплатить выполненные работы в установленном порядке, на основании представленных форм КС-2, КС-3, подписанных техническим заказчиком. Пункт 5.1 Контракта возлагает на Застройщика (истца) обязанность обеспечить в полном объеме финансирование строительства Объекта.

При недостаточных объемах финансирования Генподрядчик (ответчик) не имел возможности продолжать строительство объекта. 12.10.2010 г. Генподрядчиком (ответчиком) в адрес истца была отправлена претензия об оплате / предупреждение о приостановке работ (Приложение № 1). Ответчик предупредил истца, что в случае непогашения имеющейся за ним задолженности в размере 22 400 000 руб., ответчик в соответствии со ст. 719 ГК РФ будет вынужден приостановить выполнение строительно-монтажных работ, предусмотренных Контрактом. Оплаты со стороны Заказчика (истца) не последовало, поэтому Генподрядчик (ответчик) был вынужден приостановить строительство 25.10.2010 г.

7. Истец явно злоупотребляет своим правом, что запрещено статьей 10 ГК РФ.

Злоупотребление правом выражается в следующем: истец фактически начал использовать построенный Объект (гараж) с сентября 2010 года.

При этом, мало того, что истец не оплачивает задолженность за выполненные и принятые им работы Генподрядчику (ответчику) в размере 22 400 000 рублей, так истец еще и требует неустойку с Генподрядчика (ответчика) в размере 18 856 000 рублей.

Кроме этого, как стало известно ответчику, истец обратился к участникам долевого строительства гаража, физическим лицам, с иском заявлением о взыскании с них дополнительных расходов, якобы понесенных истцом на строительство Объекта.

Таким образом, истец, злоупотребляя своим правом, не исполняет условия Контракта (по оплате), взыскивает с Генподрядчика (ответчика), а также с 3-х лиц (участников долевого строительства) дополнительные денежные средства, извлекая тем самым для себя материальную выгоду.

На основании вышесказанного, ответчик не нарушил сроков строительства объекта по Контракту, так как не имел правовых оснований для начала строительства в сроки определенные Контрактом (август 2009 г.), поскольку аренда земельного участка, разрешение на использование земельного участка под строительство, а также разрешение на строительство были оформлены с задержкой по вине Заказчика (истца) и ООО «Теллукс 2000» (только в марте-апреле 2010 г.).

При этом общий срок строительства, определенный приложением № 1 к Контракту в 9 месяцев не истек. Так как строительство ответчиком было начато в апреле 2010 года, а в октябре 2010 года строительство в соответствии со ст. 719 ГК РФ Генподрядчиком (ответчиком) было приостановлено ввиду неисполнения Заказчиком (истцом) встречных обязательств. Что подтверждается письмом, направленным в адрес истца 12.10.2010 г. (Приложение № 1).

Ответчик ОАО «Холдинговая компания «Главмосстрой» обратилось с иском к Потребительскому гаражно-строительному кооперативу «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» о взыскании задолженности в размере 22 400 000 рублей (дело № А40-132029/11-50-1122). После взыскания данной суммы с истца Потребительского гаражно-строительного кооператива «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» ответчик сможет возобновить строительство Объекта и завершить его в общий 9-месячный срок, предусмотренный Контрактом.

Учитывая изложенное, в соответствии с пунктами 3.8, 5.1, 5.2, 7.1.3, 8.1.3, 8.1.14 Контракта № С7/09-56 от 19.11.2009 г., а также статьями 10, 309, 310, 719 ГК РФ,

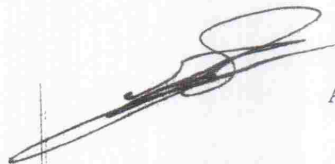
ПРОШУ СУД:

1. Отказать в удовлетворении исковых требований Потребительского гаражно-строительного кооператива «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» в полном объеме

Приложения:

1. Копия претензии от 12.10.2010 г. с копией почтовой квитанции и копией описи вложения;
2. Копия претензии от 01.08.2011 г. с копией почтовой квитанции;
3. Копия градостроительного плана земельного участка;
4. Копия разрешения на строительство;
5. Копия договора аренды земельного участка;
6. Копия протокола о производстве осмотра письменных доказательств нотариусом Федорченко А.В. на 6 листах;
7. Копия протокола о производстве осмотра письменных доказательств нотариусом Федорченко А.В. на 9 листах;
8. Копия письма в ОАО «УЖС-1» № 525 от 09.04.2010 г.;
9. Копия письма в ОАО «УЖС-1» № 407 от 24.03.2010 г.;
10. Копия заключения Москомэкспертизы № 77-1-4-0089-10;
11. Копия справки о платежах по Контракту;
12. Копия справки по форме КС-2 за апрель 2010 г. на 3-х листах;
13. Копия справки по форме КС-2 за июль 2010 г. на 3-х листах;
14. Копия справки по форме КС-2 за август 2010 г. на 3-х листах;
15. Копия справки по форме КС-3 за апрель 2010 г. на 1-м листе;
16. Копия справки по форме КС-3 за июль 2010 г. на 1-м листе;
17. Копия справки по форме КС-3 за август 2010 г. на 1-м листе;
18. Копия письма префекту за № 01-ЭК/08-10 от 12.08.2010;
19. Копия письма из Управы р-на Северное Бутово №СБ-07-972/0-1;
20. Копия письма из Префектуры Юго-западного административного округа г. Москвы № 21/10 от 25.08.2010 г.

ОАО «Компания «Главмосстрой»
Представитель по доверенности
№ ГМС-207/11 от 26.12.2011г.



Абрамов Е.В.