21_626873

Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
http://asmo.arbitr.ru/

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
14 июля 2011 года Дело №А41-15570/11

Резолютивная часть решения объявлена 14 июля 2011 года
Полный текст решения изготовлен 14 июля 2011 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.О.Уваров,
при ведении протокола судебного заседания Алиш О.В., рассмотрел в судебном заседании дело по иску
ТСЖ "Эксперементальный жилой комплекс "Эдем"(ИНН_____)
к ООО "ЭДЕМ-ИНВЕСТ" , Администрация Красногорского района Московской области
о признании договора недействительным соглашения в части
при участии в судебном заседании
от истца: Товаров В.В.
от ответчика: от ООО «Эдем-Инвест» - Мережко В.Е.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья «Экспериментальный жилой комплекс «Эдем» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО "ЭДЕМ-ИНВЕСТ" , Администрация Красногорского района Московской области о признании недействительным пункта 1 дополнительного соглашения 43 «Б»/28 от 16 ноября 2010 г. к инвестиционному контракту № 572 от 31 июля 2001 г., заключенного между ООО «ЭДЕМ-Инвест» и Администрацией Красногорского муниципального района Московской области, в части передачи ООО «ЭДЕМ-Инвест»:

- напорной канализации К1Н-1891 пм,

- хозпитьевого и пожарного водопровода В1-1809,5 пм,
- подземной кабельной линии от ПС «Куркино» № 837 до РТП-100-4770 пм,
- электрозащиты от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК «ЭДЕМ» - 447 пм,
- кабальной линии от ТП-135 до ТП-1-594, 7 пм.

В основание исковых требований истец ссылается на то, что согласно пункту 1 оспариваемого акта ООО "ЭДЕМ-Инвест" обеспечило выполнение строительных работ и сдачу в эксплуатацию оконченного строительством Объекта по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Гаврилково, ЭЖК "ЭДЕМ". В соответствии с пунктом 3 этого акта Администрация Красногорского муниципального района Московской области и ООО "ЭДЕМ-Инвест" со ссылкой на пункт 4.1. инвестиционного контракта № 572 от 31 июля 2001 года установили распределение инженерных сетей и сооружений ЭЖК "ЭДЕМ" в следующем соотношении:

Администрации Красногорского муниципального района Московской области: - денежные средства на развитие инженерной и социальной инфраструктуры Красногорского района в сумме, перечисленной по договору аренды земельного участка № 301 от 24 мая 2001 года, и внешние инженерные сети и сооружения (напорная канализация К1Н-1891 пм, хозпитьевои и пожарный водопровод В1-1809,5пм, подземная кабельная линия от ПС "Куркино" № 837 до РТП-100-4770 пм, электрозащита от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК "ЭДЕМ"-447 пм, кабельная линия отТП-135доТП-1-594,7 пм. ООО "ЭДЕМ-Инвест":

- внутриплощадочные сети и сооружения (хозбытовая канализация К1-9б22,5 пм, дождевая канализация К2-3369,4 пм, хозпитьевои и пожарный водопровод В1-11092 пм, телефонная канализация-9139 пм, трансформаторная подстанция ТП-1-24,6..кв,м. трансформаторная подстанция ТП-2-20,9 кв.м., трансформаторная подстанция ТП-220,9 кв.м., трансформаторная подстанция ТП-4-24,6 кв.м., распределительная трансформаторная подстанция РТП-100-137,8 кв.м., распределительные сети 10 кВт-2089 пм, распределительные сети 0,4 кВт-4910 пм, магистральный подземный газопровод-7306 пм, уличное освещение-9403 пм, магистральные сети 0,4 кВт-8615 пм, газорегуляторный пункт блочный № 1 (ГРПБ №1)-10,б кв.м., газорегуляторный пункт блочный № 2 (ГРПБ №2)-10,б кв.м., газорегуляторный пункт блочный № 3 (ГРПБ №3)-10,б кв.м., канализационная насосная станция-8 кв.м., очистные сооружения поверхностных сточных вод (9 секций), шкаф распределительный понижающий (ШРП)-10,6 кв.м.).

Пунктом б указанного акта была предусмотрена передача в собственность ООО "ЭДЕМ-Инвест" перечисленных выше внутриплощадочных сетей и сооружений ЭЖК "ЭДЕМ".

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 23 октября 2009 года по делу № А41-18516/09 по иску Истца к ООО "ЭДЕМ-Инвест" и Администрации Красногорского муниципального района Московской области пункт 6 указанного акта признан недействительным полностью, а пункт 3 - в части распределения в пользу ООО "ЭДЕМ-Инвест" внутриплощадочных сетей и сооружений ЭЖК "ЭДЕМ".

После этого между ответчиками 16 ноября 2010 года было заключено дополнительное соглашение 43"Б"/28 к инвестиционному контракту № 572 от 31 июля 2001 года, а также подписан акт № 43"Б"/29 от 17 ноября 2010 года о частичной реализации указанного инвестиционного контракта. В этом дополнительном соглашении его стороны признали недействительным (утратившим силу) акт № 43 "Б"/27 от 25 ноября 2008 года о частичной реализации инвестиционного контракта № 573 от 31 июля 2001 года.

Согласно пункту 1 указанного дополнительного соглашения пункт 4.1. инвестиционного контракта № 572 от 31 июля 2001 года изложен в новой редакции, предусматривающей, в частности, передачу ООО "ЭДЕМ-Инвест" внешних (внеплощадочных) сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК "ЭДЕМ", в числе которых напорная канализация К1Н-1891 пм, хозпитьевой и пожарный водопровод В1-1809,5 пм, подземная кабельная линия от ПС "Куркино" № 837 до РТП-100-4770 пм, электрозащита от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК "ЭДЕМ"-447 пм, кабельная линия от ТП-135 доТП-1-594,7 пм.

В соответствии с пунктами б и 7 акта № 43"Б"/29 от 17 ноября 2010 года о частичной реализации указанного инвестиционного контракта № 572 от 31 июля 2001 года ООО "ЭДЕМ-Инвест" получает перечисленное имущество в собственность, а названный акт является основанием для оформления имущественных прав сторон.

Истец полагает, что спорное имущество принадлежит инвесторам по договору, ответчиками не представлено доказательств несения каких-либо затрат на спорое имущество. В связи с указанным, истцом заявлены настоящие исковые требования.

Исследовав материалы дела, суд полагает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Администрацией Красногорского муниципального района Московской области и ООО "ЭДЕМ-Инвест" был подписан акт от 25 ноября 2008 года № 43"Б"/27 о частичной реализации инвестиционного контракта № 572 от 31 июля 2001 года на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории Московской области на объекте: ЭЖК "ЭДЕМ" по адресу. Московская область, Красногорский район, деревня Гаврилково.

ООО "ЭДЕМ-Инвест" (заказчик-застройщик) заключило с гражданами (инвесторами) договоры на инвестирование строительства экспериментального жилого комплекса "ЭДЕМ" по адресу: Московская область, Красногорский район, деревня Гаврил-ково.

Согласно условиям таких договоров инвестор инвестирует строительство ЭЖК "ЭДЕМ", именуемого в этих договорах "Объект", путем перечисления денежных средств на расчетный счет заказчика-застройщика или внесением ценных бумаг (векселей). Инвестиционная стоимость включает в себя затраты на зозмещение потерь сельскохозяйственного производства в связи с изъятием земель для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, затраты на осуществление предпроектных и проектных работ, затраты на строительство Объекта, затраты на финансирование развития Красногорского района Московской области, на финансирование строительства внеплощадочных сетей и сооружений, строительство которых необходимо *д,пя* нормальной жизнедеятельности Объекта, затраты, связанные с вводом Объекта в эксплуатацию, затраты на долевой участие в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений на территории Московской области, оплата арендной платы за земельный участок под Объектом, оплата выкупа данного земельного участка в собственность, страхование Объекта, а также иные затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта по строительству Объекта. Аналогичные положения содержатся и в договорах, заключенных

заказчиком-застройщиком с юридическими лицами, впоследствии также передавшими свои права инвесторов физическим лицам – собственника

Право ТСЖ на обращение в суд в качестве законного представителя собственников жилых и нежилых помещений предусмотрено п.8 ст. 138 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В договорах, заключенных ООО «Эдем – Инвест» с гражданами – инвесторами указано, что денежные средства, полученные от граждан по данным договорам, будут направлены на создание объектов инфраструктуры, инженерных сетей и покрытие иных затрат, связанных среализацией инвестиционного контракта. Объекты инфраструктуры, внутриплощадочные инженерные сети являлись объектом инвестирования, поэтому в соответствии с п.1 ст. 218 ГК РФ, инвестируя строительство данных объектов, граждане приобрели право общей долевой собственности на данные объекты.

Доказательств того, что напорная канализация К1Н-1891 пм, хозпитьевой и пожарный водопровод В1-1809,5 пм, подземная кабельная линия от ПС "Куркино" № 837 до РТП-100-4770 пм, электрозащита от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК "ЭДЕМ"-447 пм, кабельная линия от ТП-135 до ТП-1-594,7 пм, построены ООО "ЭДЕМ-Инвест" для себя и исключительно за счет денежных средств ООО "ЭДЕМ-Инвест" у ответчиков не имеется.

Собственники помещений в ЭЖК "ЭДЕМ", финансируя строительство данного жилого комплекса, включая названные сети инженерно-технического обеспечения как его неотъемлемую техническую часть, стали субъектами права общей долевой собственности на них. Указанные сети являются имуществом, созданным для обеспечения Экспериментального жилого комплекса "ЭДЕМ" электрической энергией и водоснабжением, а также для отведения бытовых стоков. Они предназначены исключительно для обеспечения собственников помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" коммунальными услугами, являются необходимыми для эксплуатации названного жилого комплекса и созданы в связи с его строительством.

Таким образом, оспариваемый акт о реализации инвестиционного контракта затрагивает имущественные права граждан соинвесторов.

Аналогичная правовая позиция содержится и в постановлении ФАС МО от 07 мая 2010 года по делу № А41-18516/09, в котором участвуют те же лица.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.
2. Признать недействительным пункт 1 дополнительного соглашения 43 «Б»/28 от 16 ноября 2010 г. к инвестиционному контракту № 572 от 31 июля 2001 г., заключенный между ООО «ЭДЕМ-Инвест» и Администрацией Красногорского муниципального района Московской области, в части передачи ООО «ЭДЕМ-Инвест»:

- напорной канализации К1Н-1891 пм,

- хозпитьевого и пожарного водопровода В1-1809,5 пм,
- подземной кабельной линии от ПС «Куркино» № 837 до РТП-100-4770 пм,
- электрозащиты от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК «ЭДЕМ» - 447 пм,
- кабельной линии от ТП-135 до ТП-1-594, 7 пм.

3. Взыскать с ООО «ЭДЕМ-Инвест» в пользу ТСЖ "Экспериментальный жилой комплекс "Эдем" 2 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины.

4. Взыскать с Администрации Красногорского муниципального района Московской области в пользу ТСЖ "Экспериментальный жилой комплекс "Эдем" 2 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины.

5.Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

6. Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Десятого арбитражного апелляционного суда http://10aas.arbitr.ru или Федерального арбитражного суда Московского округа http://fasmo.arbitr.ru.

Судья А.О.Уваров