

14.07.2017 года в адрес Ответчика была направлена претензия (за исх.№23) с требованием об урегулировании вопроса о сроках возмещения расходов на устранение строительных недостатков. Однако претензия оставлена Ответчиком без ответа и удовлетворения.

Согласно части 1 статьи 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано в том числе обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами; принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

В силу части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

Таким образом, Товарищество собственников жилья (Истец по данному делу) правомочно действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся членами данного товарищества, в том числе путем обращения в суд за защитой их права общей долевой собственности.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно части 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается гарантийный срок не менее пяти лет.

Истец узнал о нарушении своего права в пределах установленного гарантийного срока обнаружения недостатков, о возмещении расходов на устранение которых предъявлено настоящее требование.

В силу части 7 статьи 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных