



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,  
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург  
19 июля 2022 года

Дело №А60-13632/2022

Резолютивная часть решения объявлена 12 июля 2022 года  
Полный текст решения изготовлен 19 июля 2022 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Ю.А. Крюкова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи С.Н. Петровой, рассмотрел в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория» (ИНН 6670067153, ОГРН 1046603531061) к Акционерному обществу «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость –Урал» (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) об устранении строительных недостатков,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

- общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Строительство – Урал» (ИНН 6670345033),
- общество с ограниченной ответственностью «СК РостЕК» (ИНН 6673161108),
- общество с ограниченной ответственностью «Дедал-Р» (ИНН 6686024042),
- общество с ограниченной ответственностью «Екатеринбургское строительное управление» (ИНН 6670397803).

при участии в судебном заседании:

от истца: Куликова Д.В., представитель по доверенности № 02-10/188 от 18.11.2021 г., паспорт, диплом,

от ответчика: Рябов О.Г., представитель по доверенности № 48 от 24.01.2022 г., паспорт, диплом,

от третьих лиц: в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещено надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.



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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Акционерному обществу «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость –Урал» с требованием:

1) Обязать АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу устранить строительные недостатки, выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбург:

1). Фасад.

1. Отслоение плитки на цокольной части спусков в подвал, в объеме 15 шт. на четырех спусках.

2. На переходных лоджиях отслоение штукатурного слоя: 1 под., 20, 11, 6, 3 этажи - общий объем м<sup>2</sup>, 3 эт. - отслоение отделочного слоя по откосу - 0,01м<sup>2</sup>; 2 под., 14 этаж - 0,5м<sup>2</sup>.

2) Входные группы:

1 подъезд:

- крыльцо, пандус - отслоение керамогранита по цоколю (новое) - 8шт (4м<sup>2</sup>).; отслоение керамогранитной плитки ступеней аварийного выхода - 2шт.

3 подъезд:

- крыльцо, пандус - отслоение керамогранита по цоколю (новое) - 6шт (3м<sup>2</sup>).;

4 подъезд:

- крыльцо, пандус - отслоение керамогранита по цоколю (новое) - 8шт (4м<sup>2</sup>).;

5 подъезд:

- отслоение керамогранитной плитки ступеней центрального выхода - 2шт.

3) МОП. Отслоение плитки.

1 подъезд. Лифтовой холл: 25 эт. - 8шт.; 24 эт. - 8шт.; 23эт. - 18шт.; 22 эт. - 16шт.; 21 эт. - 33шт.; 20 эт. - 36шт.; 19 эт. - 25шт.; 18 эт. - 37шт.; 17 эт. - 35шт.; 16 эт. - 31 шт.; 15 эт. - 35шт.; 14 эт. -9шт.; 13 эт. - 7шт.; 12 эт. - 37шт.; 11 эт. - 6шт.; 10 эт. - 31шт.; 9 эт. - 11шт.; 8 эт. - 15шт.; 7 эт. -35шт.; 6 эт. - 37шт.; 5 эт. - 41шт.; 4 эт. - 16шт.; 3 эт. - 17шт.; 2 эт. - 6шт.; 1 эт. - 9шт. 1 подъезд. Квартирный холл: 25 эт. - 4шт.; 24 эт. - 4шт.; 23эт. - 12шт.; 22 эт. - 6шт.; 20 эт. -22шт.; 19 эт. - 14шт.; 18 эт. - 20шт.; 17 эт. - 16шт.; 16 эт. - 6шт.; 15 эт. - 12шт.; 14 эт. - 3шт.; 13 эт. - 7шт.; 11 эт. - 15шт.; 10 эт. - 2шт.; 9 эт. - 22шт.; 8 эт. - 4шт.; 7 эт. - 2шт.; 6 эт. - 8шт.; 3 эт. -2шт.; 1 эт. - 6шт.

1 подъезд. Тамбур: 23эт. - 4шт.; 21 эт. - 5шт.; 17 эт. - 12шт.; 16 эт. - 10шт.; 15 эт. - 5шт.; 13 эт. -1шт.; 12 эт. - 14шт.; 9 эт. - 1шт.; 6 - эт - 2 шт.

2 подъезд. Лифтовой холл: 25 эт. - 24шт.; 24 эт. - 27шт.; 23эт. - 38шт.; 22 эт. - 33шт.; 21 эт. -25шт.; 20 эт.-41шт.; 19 эт. - 32шт.; 18 эт.-47шт.; 17 эт.-40шт.; 16 эт.-46шт.; 15 эт.-42шт.; 14 эт. - 49шт.; 13 эт. - 12шт.; 12 эт. - 42шт.; 11 эт. - 34шт.; 10 эт. - 45шт.; 9 эт. - 45шт.; 8 эт. - 41шт.; 7 эт. - 33шт.; 6 эт. - 22шт.; 5 эт. - 27шт.; 4 эт. - 38шт.; 3 эт. - 27шт.; 2 эт. - 42шт.; 1 эт. -8 шт.

2 подъезд. Квартирный холл: 25 эт. - 7шт., 24 эт. 12шт.; 23эт. - 24шт.; 22 эт. - 22шт.; 21 эт. - 35шт.; 20 эт. - 12шт.; 19 эт. - 24шт.; 18 эт. - 10шт.; 16 эт. - 4шт.; 15 эт. - 20шт.; 14 эт. - 11шт.; 13 эт.-28шт.; 12 эт. - 13шт.; 11 эт. - 31шт.; 10 эт. - 18шт.; 9 эт. - 24шт.; 8 эт. - 25шт.; 7 эт. - 11шт.; 6эт. - 7шт.; 5 эт. - 16шт.; 4 эт. - 34шт.; 3 эт. - 34шт.; 1 эт. - 10шт.

2 подъезд. Тамбур: 25 эт. - 10шт.; 24 эт. - 13шт.; 23эт. - 6шт.; 22 эт. - 11шт.; 21 эт. - 16шт.; 20 эт. - 10шт. (отсутствует 1шт.); 19 эт. - 15шт.; 18 эт. - 14шт.; 17 эт. - 15шт.; 16 эт. - 13шт.; 15 эт. -10шт.; 14 эт. - 9шт.; 13 эт. - 12шт.; 12 эт. - 6шт.; 11 эт. - 15шт.; 10 эт. - 6шт.; 9



эт. - 9шт.; 8 эт. -13шт.; 7 эт. - 15шт.; 5 эт. - 27шт.; 4 эт. - 14шт.; 3 эт. - 4шт.; 2 эт. - 9шт.; 1 эт. - 14шт.

3 подъезд. Лифтовой холл: 25 эт. - 21шт.; 24 эт. - 17шт.; 23эт. - 21шт.; 22 эт. - 34шт.; 21 эт. -38шт.; 20 эт. - 8шт.; 19 эт. - 11шт.; 16 эт. - 4шт.; 15 эт. - 6шт.; 14 эт. - 7шт.; 13 эт. - 7шт.; 12 эт. -2шт.; 11 эт. - 20шт.; 10 эт. - 7шт.; 9 эт. - 5шт.; 7 эт. - 6шт.; 6 эт. - 36шт.; 5 эт. - 39шт.; 4 эт. -32шт.; 3 эт. - 33шт.; 2 эт. - 33шт.; 1 эт. - 9шт.

3 подъезд. Квартирный холл: 25 эт. - 17шт.; 24 эт. - 32шт.; 23эт. - 36шт.; 22 эт. - 32шт.; 21 эт. -32шт.; 19 эт. -3шт.; 15 эт. - 1шт.; 13 эт. - 5шт.; 11 эт. -4шт.; 10 эт. - 10шт.; 9 эт. - 10шт.; 6 эт. -8шт.; 5 эт. - 20шт.; 4 эт. - 1 3шт.; 3 эт. - 21шт.; 2 эт. - 16шт.; 1 эт. - 2шт.

3 подъезд. Тамбур: 24 эт. - 11шт.; 23эт. - 10шт.; 22 эт. - 6шт.; 21 эт. - 5шт.; 20 эт. - 136шт.; 19 эт. -7шт.; 18 эт. - 6шт.; 15 эт. - 6шт.; 11 эт. - 8шт.; 10 эт. - 2шт.; 7 эт. - 2шт.; 6 эт. - 6шт.; 5 эт. -9шт.; 4 эт. - 1шт.; 3 эт. - 11шт.; 2 эт. - 12шт.

4 подъезд. Лифтовой холл: 25 эт. - 36шт.; 24 эт. - 45шт.; 23эт. - 42шт.; 22 эт. - 48шт.; 21 эт. -50шт.; 20 эт.-46шт.; 19 эт. - 38шт.-; 18эт.-47шт.; 17 эт.-31шт.; 16 эт. - 34шт.; 15 эт.-29шт.; 14 эт. - 38шт.; 13 эт. - 24шт.; 12 эт. - 18шт.; 11 эт. - 48шт.; 10 эт. - 36шт.; 9 эт. - 31 шт.; 8 эт. -39шт.; 7 эт. - 49шт.; 6 эт. - 39шт.; 5 эт. - 29шт.; 4 эт. - 17шт.; 3 эт. - 4шт.; 2 эт. - 28шт.; 1 эт. -6шт.

4 подъезд. Квартирный холл: 24 эт. - 36шт.; 23эт. - 33шт.; 21 эт. - 34шт.; 20 эт. - 7шт.; 19 эт. -14шт.; 18 эт. - 32шт.; 16 эт. - 16шт.; 14 эт. - 32шт.; 13 эт. - 22шт.; 11 эт. - 17шт.; 10 эт. - 3шт.; 7 эт. - 38шт.; 3 эт. - 18шт.; 1 эт. - 3шт.

4 подъезд. Тамбур: 25 эт. - 8шт.; 24 эт. - 8шт.; 23эт. - 18шт.; 22 эт. - 16шт.; 21 эт. - 33шт.; 20 эт. -36шт.; 19 эт. - 25шт.; 18 эт. - 37шт.; 17 эт. - 35шт.; 16 эт. - 31шт.; 15 эт. - 35шт.; 14 эт. - 9шт.; 13 эт. - 7шт.; 12 эт. - 37шт.; 11 эт. - 6шт.; 10 эт. - 31шт.; 9 эт. - 11шт.; 8 эт. - 15шт.; 7 эт. - 35шт.; 6 эт. - 37шт.; 5 эт. - 41шт.; 4 эт. - 16шт.; 3 эт. - 17шт.; 2 эт. - 6шт.; 1 эт. - 9шт.

5 подъезд. Лифтовой холл: 25 эт. - 26шт.; 24 эт. - 20шт.; 22 эт. - 48шт.; 21 эт. - 35шт.; 20 эт. -30шт.; 19эт.-21шт.; 18эт.-3шт.; 17эт.-2шт.; 16 эт.-20шт.; 14эт.-11шт.; 12 эт.-3шт.; 11 эт. - 7шт.; 10 эт. - 3шт.; 9 эт. - 3шт.; 8 эт. - 9шт.; 7 эт. - 14шт.; 6 эт. - 7шт.; 4 эт. - 13шт.; 3 эт. -24шт.; 2 эт. -21шт.

5 подъезд. Квартирный холл: 25 эт. - 40шт.; 24 эт. - 35шт.; 23эт. - 40шт.; 22 эт. - 47шт.; 21 эт. -34шт.; 20 эт. - 41шт.; 19эт.-38шт.; 18 эт.-37шт.; 17эт.-22шт.; 16эт.-41шт.; 15эт.-27шт.; 14 эт. - 40шт.; 13 эт. - 6шт.; 12 эт. - 17шт.; 11 эт. - 10шт.; 10 эт. - 19шт.; 9 эт. - 28шт.; 8 эт. - 20шт.; 7 эт. - 27шт.; 6 эт. - 23шт.; 5 эт. - 35шт.; 4 эт. - 36шт.; 3 эт. - 32шт.; 2 эт. - 22шт. 5  
подъезд. Тамбур: 25 эт. - 4шт.; 24 эт. -4шт.; 23эт. - 12шт.; 22 эт. - 12шт.; 19 эт. - 6шт.; 18 эт. - 6шт.; 17 эт. - 9шт.; 16 эт. - 9шт.; 15 эт. - 12шт.; 14 эт. - 9шт.; 13 эт. - 7шт.; 12 эт. - 6шт.; 10 эт. - 4шт.; 9 эт. - 10шт.; 8 эт. - 6шт.; 7 эт. -4шт.; 6 эт. - 7шт.; 5 эт. - 15шт.; 4 эт. - 15шт.; 3 эт. - 3шт.; 2 эт. - 4шт.

МОП. Покраска швов плитуса.

Работы по покраске швов плитусной плитки на лоджии отложены на весенне-летний период, в устойчиво тёплый температурный диапазон.

1 подъезд, этажи: 24, 21-18.17.16. 15, 12, 11, 10, 6.

2 подъезд, этажи: 25, 20, 18-13, 11, 9, 6,2, 1.

3 подъезд, этажи: 14, 8.

4 подъезд, этажи: 25-19, 16, 13, 10-2.

5 подъезд, этажи: 24, 21. 19-2.

МОП. Отсутствие ограничителей дверей.

1. Отсутствуют ограничители дверей на лестничном марше. Приводит к регулярному разбиванию стекол и дверей, отбиванию штукатурного слоя стен. Общее количество 125 штук.



2. Отсутствуют ограничители дверей на первых этажах лифтового холла. При сильном открытии, разбивается гипсокартонная перегородка коллекторной выемки.

4) Кровля.

1 подъезд. Отрывание накрывка парапета, 2 п.м.; 2 - подъезд. Отрывание накрывка парапета, 2 п.м.;

3 подъезд - отрывание накрывка парапета, 3 м.п.; 4 подъезд - отрывание накрывка парапета, 5 м.п.;

5 подъезд - отрывание накрывка парапета, 8 м.п., отрывание накрывка на лоджии 26 этаж, 4 п.м.

-иные недостатки.

(далее по тексту - строительные недостатки).

2) Взыскать с АО «ЛСР. Недвижимость-Урал», понесенные Истцом в связи с оплатой государственной пошлины в размере 6 000 руб.

В судебном заседании 12.07.2022 г. от истца поступило ходатайство об уточнении размера исковых требований, на основании которого истец просит:

Обязать АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу устранить строительные недостатки, выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбург:

1. Фасад:

- отслоение плитки по цоколю: 15 шт (4 спуска в подвал)

- отслоение штукатурного слоя на переходных лоджиях: под.№ 1-3,6,11,20 этаж; 2 под-14 эт.

-отсутствует окраска плинтуса (сапожок) на переходных лоджиях: под. № 1 - 24,21,20,19,18,17,16,15,12,11,10,6 на этажах; под.№2 - 8,14; под. №4 25,24,23,22,21,20,19,16,13,10,9,8,7,6,5,4,3,2; под № 5 - 24,21, с 19 по 2 эт.

2. Входные группы:

- отслоение керамогранита по цоколю:

1 под.-8 шт. авар, выход -2 шт.

3 под.-6 шт.

4 под.-8 шт.

5 под.-2 шт.

3. Отслоение керамической плитки в МОП:

под.№1- 25 эт.-1 шт(лифт.хол);

24 эт.-2 шт.( лифт.хол);

20 эт.-2 шт.(лифт.хол);

14эт.-7 шт.( лифт.хол);

13 эт.-2 шт.( лифт.хол);

6 эт.-2 шт.( лифт.хол);

8 эт.-4 шт.( лифт.хол);

7 эт.-2 шт.( лифт.хол);

5 эт. - 6 шт.( лифт.хол).

Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на этажах:21,14,9,7,6,5,4;

под.№2-20 эт.-1 шт (тамбур),

13 эт.-4 шт(тамбур) ,

12 эт.-3 шт.(лифт. хол);

Под № 3-24 эт.-1 шт.( лифт.хол),

15 эт.-2 шт.( лифт.хол)



Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на этажах: 24, 15, 12 под №4.

Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на этажах: 24, 20, 16 под №5-22 эт.-3 шт. (лифт. хол)

Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на 25 этаже.

4. Кровля:

- под №5: отсутствует отлив на торце переходной лоджии 25 эт. (3 м/п) Над кв. 498 деформирован парапетный накрывок.

Кроме того, истец просит взыскать с АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» в пользу ООО «УЖК «Территория» в случае неисполнения обязательств АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» по устранению строительных недостатков многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбург денежную сумму в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждый день неисполнения в срок не позднее одного месяца с момента вступления решения в законную силу; расходы, понесенные Истцом в связи с оплатой услуг представителя, в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек; понесенные Истцом в связи с оплатой государственной пошлины в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек.

Ходатайство об уточнении исковых требований принято в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 12.07.2022 г. от ответчика поступило ходатайство о приобщении скриншота о стоимости юридических услуг в городе Екатеринбурге и справки о состоянии продаж за период апрель – июнь 2022 г.

Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено.

Иных ходатайств не заявлено.

Ответчиком представлен отзыв на исковое заявление.

Рассмотрев материалы дела, суд

#### **УСТАНОВИЛ:**

из материала дела следует, что в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000-49-2016 от 27.06.2017 г. в эксплуатацию введен 5-секционный сблокированный многоквартирный жилой дом переменной этажности (№№ 4А, 4Б по ПЗУ) — I, II - этапы строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, дом 8, корпус 2.

Застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8, корп. 2, выступило Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (далее – подрядчик, ответчик).

Как следует из материалов дела истец просит обязать ответчика устранить вышеперечисленные строительные недостатки, выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбург (согласно уточнённым исковым требованиям от 12.07.2022 г.).

Согласно п. 1 ст. 755 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.



Согласно п. 4 ст. 755 Гражданского кодекса Российской Федерации при обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, указанных в пункте 1 статьи 754 настоящего Кодекса, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружению.

По смыслу приведенных норм иск об устранении недостатков, допущенных застройщиком при строительстве многоквартирного дома в течение гарантийного срока вправе, в том числе, предъявить собственники помещений в многоквартирном доме.

Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений в упомянутом многоквартирном доме в качестве управляющей организации, обслуживающей дом избрано общество с ограниченной ответственностью «УЖК «Территория» (далее – управляющая компания, истец).

В соответствии с п. 1 ст. 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В силу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

Таким образом, истец правомочен представлять интересы собственников помещений в поименованном многоквартирном доме в суде, в том числе по вопросам исполнения обязательств со стороны застройщика.

На основании ст. 722 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрен для результата работы гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве ([пункт 1 статьи 721](#)).

Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока (ст. 724 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 755 ГК РФ подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

В силу положений ст. 737 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае обнаружения недостатков во время приемки результата работы или после его приемки в течение гарантийного срока, а если он не установлен, - разумного срока, но не позднее двух лет (для недвижимого имущества - пяти лет) со дня приемки результата работы, заказчик вправе по своему выбору осуществить одно из предусмотренных в [статье 723](#) настоящего Кодекса прав либо потребовать безвозмездного повторного выполнения работы или



возмещения понесенных им расходов на исправление недостатков своими средствами или третьими лицами.

В силу положений ст. 723 ГК РФ в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; **возмещения** своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда ([статья 397](#)).

Наличие спорных недостатков работ по строительству многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная город Екатеринбурга подтверждаются актами от 04.02.2022 (подписаны каждой из сторон в различной редакции), 19.04.2022, 20.04.2022, 21.04.2022 (подписаны обеими сторонами).

При таких обстоятельствах, факт наличия спорных строительных недостатков, подтверждается материалами дела. Вместе с тем доказательств того, что причина возникновения спорных недостатков не связана с качеством выполненных ответчиком работ, не имеется.

Таким образом, заявленные исковые требования о возложении на ответчика обязанности по устранению недостатков работ подлежат удовлетворению.

Определяя срок на устранение недостатков в один месяц с даты вступления решения суда в законную силу суд с учетом объема и характера подлежащих выполнению ответчиком работ, пришел к выводу о том, что данный срок является достаточным.

Кроме того, истцом заявлено требование о взыскании судебной неустойки на случай неисполнения решения суда в размере 20 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта в срок не позднее одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

В силу пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 28 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (пункт 2 статьи 308.3 ГК РФ). Сумма судебной неустойки не учитывается при определении размера убытков,



причиненных неисполнением обязательства в натуре: такие убытки подлежат возмещению сверх суммы судебной неустойки (пункт 1 статьи 330, статья 394 ГК РФ).

Как разъяснено Пленумом ВС РФ в пункте 31 Постановления от 24.03.2016 N 7, суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре. Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (части 1 и 2.1 статьи 324 АПК РФ).

Удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения. Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение (пункт 32 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016г. N 7).

Таким образом, действующее законодательство предоставляет стороне, в пользу которой принят судебный акт по существу спора, в случае его неисполнения должником в установленный судом срок, требовать взыскания неустойки с целью побуждения последнего к исполнению решения/постановления суда.

Поскольку размер неустойки, подлежащей взысканию в случае неисполнения обязанной стороной судебного акта, законом не регламентирован, решение вопроса разумности ее размера относится к компетенции суда и разрешается с учетом конкретных обстоятельств дела.

Целью установления неустойки является стимулирование ответчика к исполнению судебного акта, а именно: устранение строительных недостатков в течение одного месяца, с даты вступления решения в законную силу.

Оценив представленные в материалы дела доказательства с учетом характера строительных недостатков, не препятствующих эксплуатации объекта, суд пришел к выводу о том, что соразмерной денежной суммой на случай неисполнения судебного акта 10 000 руб. в день.

Кроме того, истцом заявлено требование о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 50 000 руб.

Согласно ч. 2 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

В соответствии со статьей 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вопросы распределения судебных расходов разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

В соответствии со ст. 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Таким образом, в основу распределения судебных расходов между сторонами положен принцип возмещения их правой стороне за счет неправой, то есть расходы на





оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле.

Согласно п. 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.12.2007 № 121 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах» лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

Независимо от способа определения размера вознаграждения (почасовая оплата, заранее определенная твердая сумма гонорара, абонентская плата, процент от цены иска) и условий его выплаты (например, только в случае положительного решения в пользу доверителя) суд, взыскивая фактически понесенные судебные расходы, оценивает их разумные пределы (п. 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.12.2007 № 121 "Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах").

Другая сторона обладает правом заявить о чрезмерности требуемой суммы и обосновать разумный размер понесенных заявителем расходов применительно к соответствующей категории дел (п. 3 вышеназванного информационного письма от 05.12.2007 № 121).

В определении от 21.12.2004 № 454-О Конституционный Суд Российской Федерации указал на то, что ч. 2 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предоставляет арбитражному суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя. Поскольку реализация названного права судом возможна лишь в том случае, если он признает эти расходы чрезмерными в силу конкретных обстоятельств дела, при том, что суд обязан создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных прав и обязанностей.

Между ООО «Управляющая жилищная компания «Территория» и ООО «Екатеринбургская правовая компания «Астрей» был заключен договор № 01-03-22-10 на оказание юридических услуг от 01.03.2022 г., согласно которому исполнитель обязуется оказывать заказчику следующие услуги по ведению дела между ООО «УЖК «Территория» и АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»:

- собрать необходимые доказательства (относимость, допустимость и достаточность) для составления искового заявления об устранении строительных недостатков многоквартирного жилого дома № 8/2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбурга к организации-застройщику в отношении АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»;

- подготовить и подать исковое заявление в судебный орган по первой инстанции к АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» об устранении строительных недостатков многоквартирного жилого дома № 8/2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбурга;

- исполнитель обязуется информировать Заказчика о ходе судебного производства по делу в устной, а при необходимости в письменной форме;

- представлять интересы заказчика по делу в судебном органе по первой инстанции, а Заказчик обязуется оплатить оказанную услугу.

Согласно п. 2.1 Договора вознаграждение по настоящему договору составляет сумму в размере 50 000 руб., НДС не предусмотрен.



В обосновании заявленного требования истцом представлено: договор № 01-03-22-10 на оказание юридических услуг от 01.03.2022 г., платежное поручение № 5294 от 06.07.2022 г. на сумму 50 000 руб.

Разумные пределы судебных расходов подлежат определению с учетом обстоятельств конкретного дела.

В п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ).

Вместе с тем, в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства (п. 13 указанного Постановления Пленума).

Доказательства, подтверждающие разумность расходов на оплату услуг представителя должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов (ст. 65 АПК РФ).

Таким образом, сумма подлежащая взысканию со стороны, определяется судом в разумных пределах в соответствии со своим внутренним убеждением на основе анализа материалов дела с учетом характера заявленного спора, объема и сложности работы, продолжительности времени, необходимого для ее выполнения квалифицированным специалистом и т.п.

Таким образом, учитывая фактически оказанные юридические услуги, категорию спора, цену иска, уровень сложности дела и объем представленных документов, сложившуюся в регионе стоимость оплаты услуг представителей по данной категории дел в арбитражных судах, суд полагает, что заявленная сумма расходов истца на оплату услуг представителя является разумной и соразмерной.

Таким образом, требования о взыскании судебных расходов подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании платежного поручения № 1932 от 16.03.2022 г. истцом была оплачена государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Расходы истца по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб. 00 коп., подлежат взысканию с ответчика в пользу истца на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

1. Исковые требования удовлетворить.



Обязать акционерное общество "ЛСР. Недвижимость-Урал" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) в течение одного месяца с даты вступления решения суда в законную силу устранить строительные недостатки, выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная в городе Екатеринбурге:

1. Фасад:

- отслоение плитки по цоколю: 15 шт (4 спуска в подвал)

- отслоение штукатурного слоя на переходных лоджиях: под.№ 1-3,6,11,20 этаж; 2 под-14 эт.

-отсутствует окраска плинтуса (сапожок) на переходных лоджиях: под. № 1 - 24,21,20,19,18,17,16,15,12,11,10,6 на этажах; под.№2 - 8,14; под. №4 25,24,23,22,21,20,19,16,13,10,9,8,7,6,5,4,3,2; под № 5 - 24,21, с 19 по 2 эт.

2. Входные группы:

- отслоение керамогранита по цоколю:

1 под.-8 шт. авар, выход -2 шт.

7 под.-6 шт.

8 под.-8 шт.

9 под.-2 шт.

4. Отслоение керамической плитки в МОП:

под.№1- 25 эт.-1 шт(лифт.хол);

24 эт.-2 шт.( лифт.хол);

20 эт.-2 шт.(лифт.хол);

14эт.-7 шт.( лифт.хол);

13 эт.-2 шт.( лифт.хол);

10эт.-2 шт.( лифт.хол);

9 эт.-4 шт.( лифт.хол);

7 эт.-2 шт.( лифт.хол);

5 эт. - 6 шт.( лифт.хол).

Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на этажах:21,14,9,7,6,5,4;

под.№2-20 эт.-1 шт (тамбур),

13 эт.-4 шт(тамбур) ,

12 эт.-3 шт.(лифт. хол);

Под № 3-24 эт.-1 шт.( лифт.хол),

15 эт.-2 шт.( лифт.хол)

Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на этажах:24,15,12 под№4.

Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на этажах: 24,20,16 под№5-22 эт.-3 шт.(лифт.хол)

Имеется частичное отсутствие затирки между плитками керамогранита на 25 этаже.

4. Кровля:

- под.№5: отсутствует отлив на торце переходной лоджии 25 эт. (3 м/п) Над кв. 498 деформирован парапетный накрывок.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "УЖК "Территория" (ИНН 6670067153, ОГРН 1046603531061) в пользу акционерного общества "ЛСР. Недвижимость-Урал" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) денежные средства в случае неисполнения решения суда в течение одного месяца с даты вступления его в законную силу в сумме 10000 руб. за каждый день просрочки.

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "УЖК "Территория" (ИНН 6670067153, ОГРН 1046603531061) в пользу акционерного общества "ЛСР. Недвижимость-



Урал" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) расходы оплату государственной пошлины в сумме 6000 руб., расходы на оплату услуг представителя в сумме 50000 руб.

4. 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.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

5. В соответствии с ч. 3 ст. 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исполнительный лист выдается по ходатайству взыскателя или по его ходатайству направляется для исполнения непосредственно арбитражным судом.

С информацией о дате и времени выдачи исполнительного листа канцелярией суда можно ознакомиться в сервисе «Картотека арбитражных дел» в карточке дела в документе «Дополнение».

В случае неполучения взыскателем исполнительного листа в здании суда в назначенную дату, исполнительный лист не позднее следующего рабочего дня будет направлен по юридическому адресу взыскателя заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если до вступления судебного акта в законную силу поступит апелляционная жалоба, (за исключением дел, рассматриваемых в порядке упрощенного производства) исполнительный лист выдается только после вступления судебного акта в законную силу. В этом случае дополнительная информация о дате и времени выдачи исполнительного листа будет размещена в карточке дела «Дополнение».

**Судья**

**Ю.А. Крюков**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 21.12.2021 3:34:48  
Кому выдана Крюков Юрий Александрович



16020004911175