

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068

e-mail: [17aas.info@arbitr.ru](mailto:17aas.info@arbitr.ru)**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 17АП-4078/2022-ГК

г. Пермь

29 июня 2022 года

Дело № А60-32418/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 22 июня 2022 года.  
Постановление в полном объеме изготовлено 29 июня 2022 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего Сусловой О.В.,  
судей Балдина Р.А., Дружининой Л.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Мамонтовой Д.И.,  
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ответчика, АО  
«Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»,  
на решение Арбитражного суда Свердловской области от 18.02.2022,  
вынесенное судьей Зориной Н.В.,  
по делу № А60-32418/2020  
по иску ООО «Управляющая жилищная компания «Территория» (ОГРН  
1046603531061, ИНН 6670067153, г. Екатеринбург)  
к АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ОГРН  
1026605389667, ИНН 6672142550, г. Екатеринбург),  
третьи лица: ООО «ЛСР. Строительство-Урал» (ОГРН 1116670020280, ИНН  
6670345033, г. Екатеринбург), ООО «СП Екатеринбургсантахмонтаж» (ОГРН  
1156678001116, ИНН 6678054332, г. Березовский), ООО «СПК Эмма-1» (ОГРН  
1106670010072, ИНН 6670289237, г. Екатеринбург), ООО «Строительная  
компания РостЕК» (ОГРН 1076673006728, ИНН 6673161108, г. Екатеринбург),  
ООО «Дедал-Р» (ОГРН 1136686012913, ИНН 6686024042, г. Екатеринбург),  
ООО «Екатеринбургское строительное управление» (ОГРН 1136670003535,  
ИНН 6670397803, г. Екатеринбург), ООО «Екатеринбурггорстрой-Гарант»  
(ОГРН 1056604915795, ИНН 6673132724, г. Екатеринбург),  
об устранении строительных недостатков,  
при участии:  
от истца: Куликова Д.В., доверенность от 18.11.2021,  
от ответчика: Рябов О.Г., доверенность от 24.01.2022,



от ООО «ЛСР. Строительство-Урал»: Рябов О.Г., доверенность от 24.01.2022, от иных лиц: не явились, установил,

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория» (далее – истец, общество «УЖК «Территория») обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к акционерному обществу «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (далее – ответчик, общество «СЗ «ЛСР. Недвижимость-Урал») об обязанности 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. Екатеринбурга:

Фасад.

1. Отслоение плитки на фасаде, пандусах, крыльцах. На углу 1 подъезда снята плитка 20 м<sup>2</sup>; на пандусах, крыльцах - плитка 1,5 м<sup>2</sup>.

2. На переходных лоджиях отслоение штукатурного слоя - 5 под., 3- 8эт. 7,5 м<sup>2</sup>.

3. Спуски в подвал № 1-10 - на ступенях разрушена цементная стяжка - 23,2 м<sup>2</sup>.

Входные группы:

1 подъезд: - крыльцо - отслоение керамогранита по цоколю 3 шт.

3 подъезд: - площадка входной группы - бухтит 2 плитки;

4 подъезд: - пандус - отслоение по цоколю керамогранита 9 шт.

Промочки:

5 подъезд - 1 этаж в тамбуре входной группы промочки на стенах 2,5 м<sup>2</sup>, затекание с козырька.

Заменить двери на переходных лоджиях в местах общего пользования в соответствии с проектом и ГОСТом (в количестве 360 дверей).

Кровля. Отслоение по примыканию рубероида к стене 3 подъезд-35 пм; на козырьке 4 подъезда - отсутствует уклон.

Благоустройство.

1. Отсутствует озеленение придомовой территории: яблоня сибирская в количестве 2 шт., спирея иволистая – 376 шт., вишня войлочная – 40 шт., сирень венгерская – 2 шт., чубушник венечный – 21 шт., береза бородавчатая – 5 шт., береза повислая – 16 шт., дерен белый – 17 шт., спирея иволистая (живая изгородь высотой 2 м) – 93 шт., сирень венгерская высотой 1,5-2 м – 11 шт.

Инженерное оборудование.

1. Система вытяжной вентиляции в технических помещениях ИТП 1 и ИТП 2 не работает.

2. Не соблюдены технические условия при проектировании системы теплоснабжения, некорректно подобран пластинчатый теплообменник, вследствие допущенного недостатка наблюдаются пониженные параметры



теплоносителя.

3. Возникновение обратной тяги в квартирах на системе общедомовой вентиляции ввиду непроектного перекрытия (замоноличивания) вентканала изнутри в уровне 24-ого этажа (4 подъезд, стр. №3).

4. Пониженное давление на системе горячего водоснабжения, приводящее к нарушению работы повысительных станций. Перепады давления на системе водоснабжения в квартирах, не обеспечивается стабильное рабочее состояние системы при водоразборе.

Истец просит взыскать с ответчика в случае неисполнения обязательств по устранению строительных недостатков многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбурга денежную сумму в размере 20 000 руб. за каждый день неисполнения в срок не позднее одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

Также истцом заявлено требование о взыскании с ответчика 100 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя, 59 500 руб. расходов, понесенных в связи с оплатой судебной строительно-технической экспертизы, 130 000 руб. расходов, понесенных в связи с оплатой дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, 1 867 руб. 56 коп. почтовых расходов (с учетом изменения иска, принятого в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Строительство-Урал», общество с ограниченной ответственностью «СП Екатеринбургсантахмонтаж», общество с ограниченной ответственностью «СПК Эмма-1», общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания РостЕК», общество с ограниченной ответственностью «Дедал-Р», общество с ограниченной ответственностью «Екатеринбургское строительное управление», общество с ограниченной ответственностью «Екатеринбурггорстрой-Гарант».

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 18.02.2021 иск удовлетворен частично.

Арбитражный суд обязал общество «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. Екатеринбурга:

Фасад.

1.Отслоение плитки на фасаде, пандусах, крыльцах. На углу 1 подъезда снята плитка 20 м<sup>2</sup>; на пандусах, крыльцах - плитка 1,5 м<sup>2</sup>.

2.На переходных лоджиях отслоение штукатурного слоя - 5 под., 3-8эт. 7,5 м<sup>2</sup>.

3.Спуски в подвал № 1-10 - на ступенях разрушена цементная стяжка - 23,2 м<sup>2</sup>. Входные группы:



1 подъезд: - крыльцо - отслоение керамогранита по цоколю 3 шт.

3подъезд: - площадка входной группы - бухтит 2 плитки;

4подъезд: - пандус - отслоение по цоколю керамогранита 9 шт.

Промочки: 5 подъезд- 1 этаж в тамбуре входной группы промочки на стенах 2,5 м<sup>2</sup>, затекание с козырька. Заменить двери на переходных лоджиях в местах общего пользования в соответствии с проектом и ГОСТом (в количестве 360 дверей).

Кровля. Отслоение по примыканию рубероида к стене 3 подъезд-35 пм; на козырьке 4 подъезда - отсутствует уклон.

Благоустройство.

1. Отсутствует озеленение придомовой территории: яблоня сибирская в количестве 2 шт., спирея иволистая – 319 шт., чубушник венечный – 18 шт., береза бородавчатая - 5 шт., береза повислая -16 шт., дерен белый - 17 шт., спирея иволистая (живая изгородь высотой 2 м) - 93 шт.. сирень венгерская высотой 1,5- 2 м.- 11 шт.

Инженерное оборудование.

1. Система вытяжной вентиляции в технических помещениях ИТП 1 и ИТП 2 не работает.

2. Не соблюдены технические условия при проектировании системы теплоснабжения, некорректно подобран пластинчатый теплообменник, вследствие допущенного недостатка наблюдаются пониженные параметры теплоносителя.

3. Возникновение обратной тяги в квартирах на системе общедомовой вентиляции ввиду непроектного перекрытия (замоноличивания) вентканала изнутри в уровне 24-ого этажа (4 подъезд, стр. №3).

В удовлетворении остальной части иска отказано.

В случае неисполнения обязательств по устранению строительных недостатков многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбурга в срок не позднее одного месяца с момента вступления решения суда в силу для общества «ЛСР. Недвижимость Урал» в пользу общества «УЖК «Территория» установлена судебная неустойка в размере 20 000 руб. за каждый день неисполнения.

С общества «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» в пользу общества «УЖК «Территория» взысканы расходы на оплату судебных экспертиз в размере 189 500 руб.

Ответчик обжалует решение в части срока установленного судом срока устранения недостатков, размера судебной неустойки и суммы взысканных расходов на оплату судебных экспертиз, просит изменить решение в указанной части и принять новый судебный акт, установить срок устранения недостатков - до 31.07.2022, снизить размер судебной неустойки до 5 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта, снизить размер судебных расходов на оплату экспертиз до 59 500 руб.

Истцом представлен отзыв на апелляционную жалобу, в котором он



просит оставить решение без изменения, жалобу – без удовлетворения.

Протокольным определением суда апелляционной инстанции от 22.06.2022 отказано в удовлетворении ходатайства ответчика о приобщении к материалам дела дополнительных доказательств, приложенных к апелляционной жалобе согласно списку на основании части 2 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку им не обоснована невозможность представления указанных документов в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, кроме того, часть документов изготовлена после вынесения обжалуемого судебного акта.

Законность и обоснованность судебного акта в обжалуемой части проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 27.06.2017 №RU 66302000 – 49 – 2016 в эксплуатацию введен 5 – секционный заблокированный многоквартирный жилой дом переменной этажности, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8, корп. 2.

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

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

В обоснование исковых требований управляющая компания ссылается на то, что в ходе эксплуатации многоквартирного дома расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8, корп. 2., выявлены недостатки строительных работ.

Отказ застройщика устранять выявленные недостатки работ послужил основанием для обращения управляющей компании с настоящим иском в арбитражный суд.

Удовлетворяя иск частично, суд первой инстанции руководствовался статьями 308.3, 755 Гражданского кодекса Российской Федерации, результатами судебной экспертизы и исходил из того, что факт наличия строительных недостатков подтверждается материалами дела.

С учетом выводов судебной экспертизы и акта сдачи-приемки комплексного благоустройства территории многоквартирного дома суд первой инстанции счел, что требование истца о необходимости восполнения озеленения придомовой территории подлежит удовлетворению в части, а именно, к невыполненным обязательствам ответчика по озеленению следует отнести невысаженные в деревья в следующем наименовании и количестве: яблоня сибирская в количестве 2 шт., спирея иволистая – 319 шт., чубушник



венечный – 18 шт., береза бородавчатая - 5 шт., береза повислая -16 шт., дерен белый – 17 шт., спирея иволистная (живая изгородь высотой 2 м) - 93 шт.. сирень венгерская высотой 1,5- 2 м.- 11 шт.

Также суд первой инстанции учел, что в результате проведения судебной экспертизы не нашло подтверждение требованию истца о необходимости отнестись к строительным недостаткам пониженное давление в системе горячего водоснабжения в квартирах, приводящее к нарушению работы повысительных станций, а также перепады давления на системе водоснабжения в квартирах, нестабильное рабочее состояние системы при водоразборе.

По результатам проведения судебной экспертизы установлено, что давление не превышает установленных нормативов и заявленный дефект не относится к строительному.

В связи с изложенным суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований в части устранения вышеуказанных недостатков инженерного оборудования.

Удовлетворяя требование о взыскании судебной неустойки в сумме 20 000 руб., суд первой инстанции не установил оснований для ее снижения с учетом того, что целью установления судебной неустойки является стимулирование ответчика к исполнению судебного акта, а кроме того, в настоящем затрагиваются права собственников жилых помещений.

Также суд первой инстанции пришел к выводу о том, что расходы по оплате судебных экспертиз относятся на ответчика.

В апелляционной жалобе ответчик возражает против установленного судом первой инстанции срока устранения недостатков, полагает, что решение суда в указанной части является неисполнимым, поскольку указанные в резолютивной части решения недостатки невозможно устранить в течение месяца.

С учетом необходимости соблюдения технологических процессов, организационных мероприятий, и с целью полного и качественного устранения недостатков ответчик считает реальным и достаточным сроком устранения недостатков - 31.07.2022.

Данный довод отклоняется апелляционным судом, поскольку невозможность устранения поименованных в резолютивной части решения недостатков в установленный судом месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу ответчиком документально не подтверждена.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений, при этом согласно части 1 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности, лицо, участвующее в деле, несет риск наступления последствий несовершения им соответствующих процессуальных действий.



Общее правило распределения бремени доказывания между участниками спора закрепляет главный элемент состязательного начала арбитражного процесса: каждому заинтересованному лицу надлежит доказывать факты, которые обосновывают его юридическую позицию.

В силу принципа состязательности стороны, иные участвующие в деле лица, если они желают добиться для себя наиболее благоприятного решения, обязаны сообщить арбитражному суду все существенно значимые для дела юридические факты, указать или представить доказательства, подтверждающие или опровергающие эти факты, а также совершить иные предусмотренные законом процессуальные действия, направленные на то, чтобы убедить суд в своей правоте.

В связи с этим сторона процесса вправе представить в подтверждение своих требований или возражений определенные доказательства, которые могут быть признаны судом минимально достаточными для подтверждения обстоятельств, на которые ссылается такая сторона, при отсутствии их опровержения другой стороной спора. При этом нежелание второй стороны представить доказательства, подтверждающие ее возражения и опровергающие доводы первой стороны, представившей доказательства, должно быть квалифицировано исключительно как отказ от опровержения того факта, на наличие которого аргументированно, со ссылкой на конкретные документы, указывает процессуальный оппонент.

В данном случае в результате проведения судебной экспертизы факт наличия части строительных недостатков подтверждён.

При обращении с настоящим иском истец изначально требовал обязать ответчика устранить недостатки в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

Однако со стороны заявителя жалобы в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции в материалы дела не представлялось каких-либо документальных сведений, подтверждающих в разумной степени достоверности невозможность устранить заявленные истцом недостатки в течение месячного срока.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции не находит оснований, свидетельствующих о том, что решение арбитражного суда обладает признаками неисполнимости.

Ссылка заявителя жалобы на то, что размер присужденной компенсации в сумме 20 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта, является неразумным, также подлежит отклонению апелляционным судом.

В соответствии с пунктом 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее – постановление от 24.03.2016 № 7) 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).

Согласно пункту 32 постановления от 24.03.2016 № 7 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.

Таким образом, исходя из принципа справедливости, а также с учетом того, что в результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение, суд апелляционной инстанции полагает, что размер присужденной судом неустойки в сумме 20 000 руб. за каждый день просрочки является соразмерным.

Указанный ответчиком в апелляционной жалобе размер неустойки в сумме 5 000 руб. за каждый день просрочки, по мнению суда апелляционной инстанции, не будет являться достаточным стимулом для скорейшего исполнения решения суда обществом «СЗ «ЛСР. Недвижимость-Урал».

В связи с чем суд апелляционной инстанции не находит оснований для признания обоснованными доводы апелляционной жалобы в указанной части.

Между тем суд апелляционной инстанции не может согласиться с выводом суда первой инстанции об отнесении на ответчика расходов на оплату судебных экспертиз в сумме 189 500 руб.

Согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Разрешая вопрос о распределении расходов на оплату экспертизы, суд первой инстанции исходил из того, что расходы по оплате дополнительной судебной экспертизы в сумме 130 000 руб., понесенные истцом, подлежат возмещению ответчиком в полном объеме.

Однако судом первой инстанции не учтено следующее.

Из материалов дела следует, что целью проведения судебной экспертизы по настоящему делу являлось подтверждение факта наличия строительных



недостатков и определение природы их появления (производственный/эксплуатационный).

По результатам проведения основной судебной экспертизы по ряду поставленных перед экспертами вопросов эксперты пришли к выводу о неподтверждении заявленных строительных недостатков, в том числе по вопросу недостатка, касающегося пониженного давления в системе горячего водоснабжения.

Не согласившись с выводами экспертов истец заявил ходатайствовал о назначении дополнительной судебной экспертизы, на разрешение которой был поставлен вопрос о том, имеются ли перепады давления в системе ГВС в квартирах многоквартирного дома при обеспечении водоразбора; если имеется, определить причину; определить соответствие строительным нормам фактических параметров давления, входящих в квартиры, а также исполнение узлов учета с регулирующей арматурой на вводе, ГВС в квартиры путем проведения гидравлических испытаний; определить корректность проектного гидравлического расчета исходя из произведенных испытаний; указать способ устранения перепадов давления на системе водоснабжения в случае выявления нарушений.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что проведение дополнительной судебной экспертизы по настоящему делу назначалась с целью обоснования требования истца об обязанности устранить недостаток, касающийся пониженного давления в системе горячего водоснабжения.

Между тем в части удовлетворения вышеуказанного требования истца судом первой инстанции отказано. Из содержания решения усматривается, что результаты проведенного исследования дополнительной экспертизы положены в основу выводов суда первой инстанций об отказе в удовлетворении требования истца об обязанности устранить недостаток инженерной системы (пункт требований 4 искового заявления).

При таких обстоятельствах расходы на оплату дополнительной судебной экспертизы в сумме 130 000 руб. полностью относятся на истца, поскольку в указанной части общество «УЖК «Территория» не считается выигравшей стороной.

Доводы заявителя жалобы в указанной части признаются судом апелляционной инстанции обоснованными.

Соответственно, решение суда первой инстанции в части распределения судебных издержек на оплату экспертизы следует изменить на основании пункта 4 части 1, части 3 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Расходы на оплату экспертизы следует возместить истцу в сумме 59 500 руб.

Остальную обжалуемую часть решения от 18.02.2022 следует оставить без изменения.



Руководствуясь статьями 266, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

П О С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Свердловской области от 18.02.2022 по делу № А60-32418/2020 изменить в части распределения судебных издержек на оплату экспертизы.

Изложить пункт 4 резолютивной части решения в следующей редакции:

«4. Взыскать с Акционерного общества «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «УЖК «Территория» (ИНН 6670067153, ОГРН 1046603531061) расходы на оплату судебной экспертизы в размере 59 500 (пятьдесят девять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.».

Остальную обжалуемую часть решения Арбитражного суда Свердловской области от 18.02.2022 по делу № А60-32418/2020 оставить без изменения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

О.В. Сулова

Судьи

Л.В. Дружинина

Р.А. Балдин

