



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
18 февраля 2022 года

Дело №А60-32418/2020

Резолютивная часть решения объявлена 11 февраля 2022 года
Полный текст решения изготовлен 18 февраля 2022 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Н.В. Зориной, при ведении протокола судебного заседания (до и после перерыва) секретарем судебного заседания А.А. Щербак, рассмотрел в судебном заседании дело №А60-32418/2020 по иску Общества с ограниченной ответственностью «УЖК «Территория» (ИНН 6670067153, ОГРН 1046603531061) к Акционерному обществу «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) об устранении строительных недостатков,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора: ООО «ЛСР. Строительство-Урал» (ИНН 6670345033, ОГРН 1116670020280), Общество с ограниченной ответственностью «СП ЕСТМ» (ИНН 6678054332, ОГРН 1156678001116), Общество с ограниченной ответственностью «СПК ЭММА-1» (ИНН 6670289237, ОГРН 1106670010072), Общество с ограниченной ответственностью «СК РостЕК» (ИНН 6673161108, ОГРН 1076673006728), Общество с ограниченной ответственностью «Дедал-Р» (ИНН 6686024042, ОГРН 1136686012913), Общество с ограниченной ответственностью «Екатеринбургское строительное управление» (ИНН 6670397803, ОГРН 1136670003535), Общество с ограниченной ответственностью «ЕГС-ГАРАНТ» (ИНН 6673132724, ОГРН 1056604915795).

В судебном заседании приняли участие представители истца Куликова Д.В. (доверенность от 14.01.2021г.), Моисеев В.Е. (доверенность от 13.10.2021г.), ответчика Рябов О.Г. (доверенность от 24.01.2022г.), Кругликов Д.В. (доверенность от 24.01.2022г.), Файзров В.А. (доверенность от 24.01.2022г.).

В судебном заседании 04.02.2022г. принял участие эксперт Клепалов Е.В.



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, ходатайств не заявлено.

Истец обратился в арбитражный суд с иском с заявлением к ответчику и просит обязать ответчика в течение одного месяца с момента вступления решения суда в законную силу устранить строительные недостатки, выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного жилого дома №8, корп. 2 по ул. Рассветная, в г. Екатеринбурге, указанные в просительной части иска.

Истцом требования неоднократно в ходе рассмотрения дела уточнялись в порядке ст.49 АПК РФ.

14.10.2021 представитель истца ходатайствовала об уточнении иска, в соответствии с которым просит суд:

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. Екатеринбурга:

Фасад.

1. Отслоение плитки на фасаде, пандусах, крыльцах. На углу 1 подъезда снята плитка 20 м²; на пандусах, крыльцах - плитка 1,5 м².

2. На переходных лоджиях отслоение штукатурного слоя - 5 под., 3-8эт. 7,5 м².

3. Спуски в подвал № 1-10 - на ступенях разрушена цементная стяжка - 23,2 м².

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 м², 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 кв.м; на козырьке 4 подъезда - отсутствует уклон.

Благоустройство.

1. Отсутствует озеленение придомовой территории: яблоня сибирская в количестве 2 шт., спирея иволистная – 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 пониженный 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.

2. 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.

3. Взыскать с АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» в пользу ООО «УЖК «Территория» расходы, понесенные Истцом в связи с оплатой услуг представителя, в размере 100 000 рублей, расходы, понесенные Истцом в связи с оплатой судебной строительно-технической экспертизы, в размере 59 500 рублей, расходы, понесенные Истцом в связи с оплатой дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, в размере 130 000 рублей, почтовые расходы, понесенные Истцом в размере 1 867 рублей 56 копеек, уплаченную государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Уточнения приняты в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 14.10.2021.

Определением от 07.07.2020г. арбитражный суд в порядке, установленном ст. ст. 127, 133, 135, 136 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принял исковое заявление к производству и назначил дело к рассмотрению в предварительном судебном заседании.

В предварительном судебном заседании истец требования поддержал.



Ответчик представил отзыв, согласно которому просит оставить иск без рассмотрения в связи с несоблюдением истцом претензионного порядка урегулирования спора.

Определением от 03.08.2020 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены ООО «ЛСР. Строительство-Урал» (ИНН 6670345033, ОГРН 1116670020280); Общество с ограниченной ответственностью «СП ЕСТМ» (ИНН 6678054332, ОГРН 1156678001116); Общество с ограниченной ответственностью «СПК ЭММА-1» (ИНН 6670289237, ОГРН 1106670010072); Общество с ограниченной ответственностью «СК РостЕК» (ИНН 6673161108, ОГРН 1076673006728); Общество с ограниченной ответственностью «Дедал-Р» (ИНН 6686024042, ОГРН 1136686012913); Общество с ограниченной ответственностью «Екатеринбургское строительное управление» (ИНН 6670397803, ОГРН 1136670003535); Общество с ограниченной ответственностью «ЕГС-ГАРАНТ» (ИНН 6673132724, ОГРН 1056604915795).

Определением от 03.08.2020 дело назначено к судебному разбирательству.

Определением от 28.09.2020г. судебное заседание отложено по ходатайству истца и ответчика на основании ч. 5 ст. 158 АПК РФ для урегулирования спора миром.

Определением от 04.12.2020 производство по делу приостановлено до получения результатов судебной экспертизы. Проведение экспертизы поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Главэкспертиза».

Определением от 26.01.2021 производство по делу №А60-32418/2020 возобновлено, назначено судебное разбирательство на 03.02.2021.

Определением от 17.12.2020 ходатайство экспертов о предоставлении дополнительных документов удовлетворено. Письмом от 25.12.2020 в распоряжение экспертов были переданы дополнительные документы.

Экспертная организация 29.12.2020 обратилась в суд с ходатайством о продлении срока проведения экспертизы, ссылаясь на получение дополнительных документов в конце декабря 2020 года.

Определением от 11.01.2021 срок проведения экспертизы продлен до 21.01.2021.

От экспертной организации 21.01.2021 в материалы дела поступило экспертное заключение.

Определением от 02.02.2021 в связи с уходом судьи Н.Я. Лутфурахмановой в почетную отставку произведена замена судьи Н.Я. Лутфурахмановой для рассмотрения дела №А60-32418/2020 путем определения состава суда с использованием автоматизированной информационной системы распределения дел с учетом нагрузки и специализации судей на судью В.А.Страшкову.



В судебном заседании 03.02.2021 представитель истца ходатайствовала об отложении судебного разбирательства в целях ознакомления с заключением эксперта и формирования правовой позиции.

В судебном заседании 03.02.2021 представитель ответчика ходатайствовал о приобщении к материалам дела температурного графика работы тепловой сети работы котельной и о вызове экспертов ООО «Главэкспертиза» (г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 19, оф. 2215) – Шукшина Г.В. и Бычковой Н.Г.

Определением от 03.02.2021 судебное разбирательство отложено на 02 марта 2021 года в 16:40.

Определением от 02.03.2021 судебное разбирательство отложено на 15 марта 2021 года.

В судебном заседании 15.03.2021 истцом заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела письменных возражений на выводы судебной экспертизы. Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено.

В судебном заседании 15.03.2021 истцом заявлено ходатайство о назначении по делу дополнительной экспертизы. Ходатайство судом принято к рассмотрению. Не рассмотрено по причине отсутствия явки в судебное заседание экспертов.

Представители сторон пояснили, что ведутся работы по мирному урегулированию спора.

Представитель ответчика пояснил, что окончательного формирования позиции по требованиям в части благоустройства и инженерного оборудования требуется задать вопросы экспертам по проведенной экспертизе и зафиксированным в заключении выводам.

Судом сторонам разъяснено положение ст.70 АПК РФ. Предложено осуществить совместный выход в целях фиксации недостатков по факту замоноличивания вентканала на уровне 24 этажа (4 подъезд стр.№3), результаты оформить двусторонним актом.

Ответчику судом предложено представить документальное подтверждение факта передачи управляющей компании объекта строительства с элементами благоустройства (древесные и кустарниковые насаждения). Также предложено сторонам осуществить совместный выход в целях фиксации наличия/отсутствия древесных насаждений.

Ответчику предложено документально подтвердить довод о том, что имеется судебный спор относительно недостатка благоустройства – отсутствие дренажа на дороге между домами Рассветная 8/2 и Рассветная 6/2.

Предложить сторонам продолжить работу над мирным урегулированием спора.

Суд повторно вызвал экспертов ООО «Главэкспертиза» (г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 19, оф. 2215) – Шашкину О.Д., Шукшина Г.В. и Бычкову Н.Г.



в судебное заседание в целях дачи пояснений относительно проведенной судебной экспертизы. Судебное разбирательство отложено на 15.04.2021.

В судебном заседании 15.04.2021 представитель ответчика ходатайствовал о приобщении к материалам дела дополнительных документов и дополнительного отзыва. Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено.

В судебном заседании 15.04.2021 суд подробно заслушал пояснения экспертов.

В судебном заседании 15.04.2021 объявлен перерыв до 20.04.2021.

Представитель истца ходатайствовал о назначении по делу дополнительной экспертизы.

Определением от 20.04.2021 назначена по делу №А60-32418/2020 дополнительная строительно-техническая экспертиза, проведение судебной экспертизы поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью «Главэкспертиза» Шашкиной О.Д., Бычковой Н.Г., Шукшину Г.В.

На разрешение экспертов поставлен следующий вопрос:

- имеются ли перепады давления в системе ГВС в квартирах в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8/2 при обеспечении водоразбора? Если имеется, определить причину? Определить соответствие строительным нормам фактических параметров давления, приходящих в квартиры, а также исполнение узлов учёта 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?

Суд указал экспертам завершить проведение экспертизы в течение 15 рабочих дней с момента поступления в его распоряжение копий материалов дела №А60-32418/2020. Экспертное заключение направить в Арбитражный суд Свердловской области.

Судебное разбирательство отложено на 20 мая 2021 года в 11:30.

Определением от 30.04.2021 рассмотрение ходатайства экспертов Общества с ограниченной ответственностью «Главэкспертиза» Шашкиной О.Д., Бычковой Н.Г., Шукшину Г.В. о продлении срока проведения дополнительной экспертизы, обеспечении доступа и технической возможности проведения дополнительной экспертизы в рамках дела №А60-32418/2020 назначено на 20 мая 2021 года в 11:30.

Определением от 20.05.2021 судебное разбирательство отложено на 07.06.2021.

Определением от 07.06.2021 в удовлетворении ходатайства Общества с ограниченной ответственностью «УЖК «Территория» (ИНН 6670067153, ОГРН 1046603531061) о назначении по делу дополнительной экспертизы иной экспертной организации отказано, суд установил стоимость проведения дополнительной экспертизы, в размере 130000 руб. Обязанность по оплате



дополнительной экспертизы возложена на Общество с ограниченной ответственностью «УЖК «Территория».

Определением от 15.07.2021 срок проведения экспертизы продлен на 20 рабочих дней, с момента осмотра объекта исследований. Суд сообщил экспертам, что требования, указанные экспертом в письме от 13.07.2021 выполнены, в связи с чем указал экспертам осмотр провести совместно с представителями сторон и отложить судебное разбирательство на 13 августа 2021 года в 11:00.

22.07.2021 экспертной организацией в электронном виде представлено письмо исх. № 370.07.2021, в котором указывает, что в то время, как ООО «УЖК «Территория» готовили объект исследования, производили врезку оборудования, эксперт - Г.В. Шукшин уволился.

Для ответов на поставленные вопросы и осуществления гидравлических расчётов просит заменить эксперта Шукшина Г.В. на эксперта Клепалова Евгения Викторовича, без увеличения сроков и стоимости экспертизы.

Эксперт Клепалов Евгений Викторович имеет:

Высшее образование по специальности «Строительство» (Диплом от 23.07.2015 г. № 280091 выдан ФГАОУ ВПО « УРФУ им первого Президента России Б.Н. Ельцина г. Екатеринбург) по направлению «Водоотведение и канализация».

Магистратура по специальности «Строительство» (Диплом № 292892 от 19.06.2017 г. выдан ФГАОУ ВПО « УРФУ им первого Президента России Б.Н. Ельцина г. Екатеринбург) по направлению «Водоотведение и очистка сточных вод». Опыт по специальности – 8 лет.

В судебном заседании 13.08.2021 стороны пояснили суду, что совместный осмотр экспертами проведен, относительно замены эксперта не возражают.

Определением от 13.08.2021 ходатайство ООО «Главэкспертиза» о замене эксперта удовлетворено, произведена замена эксперта Шукшина Г.В. на эксперта Клепалова Евгения Викторовича (Высшее образование по специальности «Строительство» (Диплом от 23.07.2015 г. № 280091 выдан ФГАОУ ВПО «УРФУ им первого Президента России Б.Н. Ельцина г. Екатеринбург) по направлению «Водоотведение и канализация», магистратура по специальности «Строительство» (Диплом № 292892 от 19.06.2017 г. выдан ФГАОУ ВПО « УРФУ им первого Президента России Б.Н. Ельцина г. Екатеринбург) по направлению «Водоотведение и очистка сточных вод». Опыт по специальности – 8 лет.) без увеличения стоимости экспертизы. Срок проведения экспертизы продлен, судебное разбирательство отложено на 16 сентября 2021 года в 16:20.

19.08.2021 экспертом представлено экспертное заключение.



В судебном заседании 16.09.2021 представитель ответчика ходатайствовал о приобщении к материалам дела письменных дополнений к отзыву.

В судебном заседании 16.09.2021 представитель истца ходатайствовал об отложении судебного разбирательства в целях ознакомления с материалами судебной экспертизы.

В судебном заседании 16.09.2021 суд, с учетом мнения сторон, счел необходимым вызвать в судебное заседание экспертов Шашкину О.Д., Бычкову Н.Г., Клепалова Е.В., проводивших дополнительную экспертизу.

Определением от 16.09.2021 судебное разбирательство отложено на 14 октября 2021 года в 09:30. Суд вызвал в судебное заседание экспертов Шашкину О.Д., Бычкову Н.Г., Клепалова Е.В., проводивших дополнительную экспертизу.

В судебном заседании 14.10.2021 представитель истца ходатайствовала о приобщении к материалам дела письменных возражений на дополнительное заключение эксперта и письменных возражений на дополнения к отзыву ответчика. Ходатайство удовлетворено.

Определением от 14.10.2021г. судебное заседание отложено.

В связи с назначением судьи В.А. Страшковой, в производстве которого находилось настоящее дело, судьей Свердловского областного суда (Указ Президента Российской Федерации от 08.11.2021 № 625 "О назначении судей федеральных судов и о представителях Президента Российской Федерации в квалификационных коллегиях судей субъектов Российской Федерации") председателем судебного состава Е.В. Высоцкой принято решение о необходимости замены судьи В.А. Страшковой для рассмотрения дела №А60-32418/2020 путем определения состава суда с использованием автоматизированной информационной системы распределения дел.

Определением от 09.11.2021г. произведена замена судьи В.А. Страшковой на судью Н.В. Зорину.

В судебном заседании, начавшемся 15.11.2021г., объявлен перерыв до 14 ч. 30 мин. 19.11.2021г. Информация о перерыве была размещена на сайте арбитражного суда, дополнительные меры по извещению участвующих в деле лиц не принимались, что соответствует информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.09.2006 № 113 «О применении статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации». После окончания перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, при ведении протокола секретарем судебного заседания А.А. Щербак.

Определением от 19.11.2021 судебное заседание отложено на 27.12.2021.

В судебном заседании стороны пришли к выводу о необходимости явки в судебное заседание технических специалистов каждой стороны, а также о



необходимости вызова в судебное заседание экспертов Шашкину О.Д., Бычкову Н.Г., Клепалова Е.В., проводивших дополнительную экспертизу.

Определением от 27.12.2021г. судебное заседание отложено.

В судебном заседании 04.02.2022г. эксперт под аудио-протокол ответил на поставленные вопросы лиц, участвующих в деле.

В судебном заседании, начавшемся 04.02.2022г., объявлен перерыв до 13 ч. 40 мин. 11.02.2022г. Информация о перерыве была размещена на сайте арбитражного суда, дополнительные меры по извещению участвующих в деле лиц не принимались, что соответствует информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.09.2006 № 113 «О применении статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации». После окончания перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, при ведении протокола секретарем судебного заседания А.А. Щербак.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU 66302000 – 49 - 2016 от 27.06.2017г. 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 Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (далее – Подрядчик, ответчик).

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.

В обоснование исковых требований истец 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.

Ответчик, возражая против удовлетворения исковых требований, ссылается на выполнение работ в соответствии с условиями договора, условиями проектной документации, о чем свидетельствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Указанные доводы свидетельствуют о наличии разногласий по качеству выполненных работ.

Принимая во внимание, что разрешение вопросов, касающихся установления качества выполненных работ, имеет существенное значение для решения настоящего спора, а также, учитывая, что данные вопросы требуют проверки посредством соответствующего экспертного исследования в рамках судебной экспертизы, на основании части 1 статьи 82 Арбитражного



процессуального кодекса Российской Федерации по делу подлежит назначению судебная экспертиза.

С учетом изложенного, при возникновении спора по поводу объема и качества выполненных работ по делу назначается судебная экспертиза, поскольку вопросы, связанные с объемом и качеством выполненных работ являются областью специальных познаний.

С учетом доводов сторон, суд назначил по делу судебную экспертизу в целях установления обстоятельств, связанных с качеством выполненных истцом работ.

Определением от 04.12.2020 производство по делу приостановлено до получения результатов судебной экспертизы. Проведение экспертизы поручено экспертам ООО «Главэкспертиза» Шашкиной О.Д., Бычковой Н.Г., Шукшину Г.В.

На разрешение экспертов были поставлены следующие вопросы:

1. Имеются ли во внутренней отделке мест общего пользования, в благоустройстве общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8, корп. 2, следующие недостатки (дефекты), (отступления от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, СНиП, СП, ГОСТ, обязательных для применения):

- кровля (отслоение по примыканию рубероида к стене 4 подъезд- 35 пм; на козырьке 4 подъезда - отсутствует уклон);

- благоустройство (отсутствуют кустарники: спирея в количестве - 333, вишня - 59, сирень венгерская - 8, чубушник венечный - 39, береза бородавчатая - 5);

- инженерное оборудование:

система вытяжной вентиляции в технических помещениях ИТП 1 и ИТП 2 не работает;

понижена подача теплоносителя, не корректно подобрана мощность теплообменника (1, 2 подъезд);

перекрыт (замоноличен) основной канал воздуховода в районе 24 этажа (4 подъезд, 3 строит, кв. М 306). Вентиляция по стояку не работает с 1 по 24 этаж);

пониженное сетевое давление ГВС 3.6 Атм. приводящее к нарушению работы повысительных станций ГВС и не стабильному давлению ГВС в квартиры)?

2. В случае выявления недостатков, установить характер недостатков (существенные, несущественные) и причины их возникновения (по каждому недостатку отдельно, образования (некачественное выполнение работ, неправильная эксплуатация, воздействие внешних факторов, третьих лиц, иное) и влияние этих недостатков на потребительскую ценность работ.



3.В случае, если выявленные недостатки являются следствием некачественную выполнения работ, установить способ их устранения (отдельно по каждому недостатку).

В материалы дела поступило экспертное заключение, в связи с чем, определением от 26.01.2021г. производство по делу возобновлено, назначено судебное заседание.

По первому поставленному вопросу экспертами даны следующие ответы.

В ходе визуального осмотра кровли над 4 подъездом видимых дефектов и повреждений не обнаружено. При осмотре кровли над 3 подъездом многоквартирного жилого дома по ул. Рассветная, 8 корп.2 15.01.2012 были выявлены дефекты, указанные в п.5.1.1 раздела 5.1 данного заключения. Отступлений проекта от действующей нормативной документации не выявлено. Решения, примененные для устройства узлов примыканий гидроизоляции кровли к стене 3 подъезда и к стенкам вентиляционной шахты, соответствуют требованиям раздела 5.1 СП 17.13330.2017 «Кровли».

При визуальном осмотре кровли козырька входной группы 4-го подъезда многоквартирного жилого дома по ул. Рассветной 8 корп.2 выявлено, что отсутствует дополнительный уклон вокруг водоприемного лотка и отверстия в парапетной стенке, что приводит к скоплению влаги и образованию наледи возле водоприемного лотка. По проекту шифр 07.001.74/14-04А-АР4 с изм. 1-2 лист 4 предусмотрен наружный водоотвод с кровли козырька, в качестве водосборного лотка применены 2 швеллера №20П, установленные под уклоном через парапетную стенку, что соответствует требованиям п.9.1. СП 17.13330.2017 «Кровли». При изучении проектной документации шифр 07.001.74/14-04А-АР4 с изм. 1-2 лист 4 установлено, что по сечению б-б, обозначенном на листе 4 при устройстве дополнительного слоя гидроизоляции согласно требованиям СП, 17.13330.2017 «Кровли» возникает перепад высот около 10 мм, препятствующий отводу воды с кровли козырька входной группы 4-го подъезда многоквартирного жилого дома и способствующий образованию скопления воды в этом месте. Не выполнена заделка места примыкания парапетной стенки к наружной стене многоквартирного жилого дома. Стык стального фартука парапетной стенки козырька к наружной стене по осям Нс/9с многоквартирного жилого дома не загерметизирован. Вертикальная трещина по отделке фасадов по осям Нс/9с.

Выявлены недостатки в озеленении территории многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рассветная 8, корп.2:

фактическое количество зеленых насаждений не соответствует количеству насаждений, заложенных в спецификации в рабочей документации шифр 007.001.21/16-00-ГП лист 7 (план озеленения территории);

фактическое количество зеленых насаждений не соответствует количеству насаждений, указанных в акте приема-передачи систем комплексное благоустройству территории;



не все растения прижились в период эксплуатации вследствие ненадлежащего ухода, часть растений заменены на другие растения;

часть насаждений, предусмотренных проектом шифр 007.001.21/16-00-ГП лист 7 (план озеленения территории), отсутствует.

По вопросу работоспособности систем естественной вентиляции эксперты указали, что общий баланс воздухообмена рассчитывается для всего здания в соответствии с требованиями СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование зданий». В ходе анализа рабочей документации шифр 07.001.74/14-04Б-АРЗ, были выявлены ошибки, допущенные при проектировании, которые влияют на работоспособность системы вытяжной естественной вентиляции технических подвальных помещений ИТП 1 и ИТП 2. В рабочей документации шифр 07.001.74/14-04Б-АРЗ выпуск вытяжной шахты выполнен устройством вытяжной зонты, которое применяется для вытяжных каналов механической вентиляции.

На основании результатов проведённой экспертизы установлено, что расчёты в проекте проводились не на основании технических условий теплоснабжающей организации, что привело к неправильному подбору разделительного пластинчатого теплообменника с не обеспеченным расходом теплоносителя по греющей стороне и увеличенным гидравлическим сопротивлением.

Фактически экспертами было установлено, что не обеспечен перепад давления и расход сетевой воды греющего контура, согласно техническим условиям. Так же не обеспечиваются расчётные значения рабочего проекта.

Работоспособность системы горячего водоснабжения (ГВ) здания не обеспечивается, поскольку теплоснабжающая организация не обеспечивает заявленное в технических условиях давление теплоносителя.

В теле вытяжного канала в районе 24 этажа (4 подъезд, 3 строит, кв. №306) обнаружен мусор (остатки опалубки, кирпичи, мешок из-под цемента, стропа и т.п.). Определить, на каком этапе в вытяжном канале появился мусор, не представляется возможным.

На второй поставленный вопрос эксперты ответили следующее.

Выявленные визуальным осмотром недостатки (отслоение по примыканию гидроизоляции к стене 3 подъезда и к стенкам вентиляционной шахты) относятся к малозначительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», являются несущественными, устранимыми. Причинами возникновения данных недостатков являются отклонения от инструкций по производству данного вида работ (некачественно подготовленная поверхность, несоблюдение требований заводов-изготовителей по производству работ).

Выявленный недостаток кровли козырька входной группы 4-го подъезда многоквартирного жилого дома по ул. Рассветной 8 корп.2 (отсутствует дополнительный уклон вокруг водоприемного лотка и отверстия в парапетной



стенке козырька) относится к малозначительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», является несущественным, устранимым. Причина возникновения данного недостатка - недочеты и погрешности в рабочей документации шифр 07.001.74/14-04А-АР4 с изм. 1-2 лист 4.

Недостаток (не выполнена заделка места примыкания парапетной стенки к наружной стене многоквартирного жилого дома, стык стального фартука парапетной стенки козырька к наружной стене по осям Нс/9с многоквартирного жилого дома не загерметизирован, вертикальная трещина по отделке фасадов по осям Нс/9с) относится к малозначительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», является несущественным, устранимым. Недостаток возник при производстве строительного-монтажных работ по устройству кровли козырька входной группы 4-го подъезда многоквартирного жилого дома.

Недостатки в озеленении территории многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рассветная 8, корп.2, относятся к значительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», являются существенными, устранимыми при условии выполнения мероприятий, перечисленных в разделе 5.3 заключения. Данные недостатки появились в ходе эксплуатации (ненадлежащий уход за растениями, часть растений не прижилась и погибла, часть растений была заменена силами управляющей компании и жильцов)

Недостаток в работоспособности систем естественной вентиляции относится к значительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», является существенным, устранимым при условии выполнения мероприятий перечисленных в п. 5.2.2 раздела 5.2 заключения.

Недостаток (не обеспечен перепад давления и расход сетевой воды греющего контура, согласно техническим условиям. Так же не обеспечиваются расчётные значения рабочего проекта) относится к значительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», является существенным, устранимым при условии выполнения мероприятий перечисленных в п. 5.2.1 раздела 5.2 заключения.

Недостаток работоспособности системы горячего водоснабжения (ГВ) здания относится к значительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», является существенным, устранимым при условии выполнения мероприятий перечисленных в п. 5.2.1 раздела 5.2 заключения.

Недостаток (в теле вытяжного канала в районе 24 этажа 4-го подъезда кв. №306) обнаружен мусор - остатки опалубки, кирпичи, мешок из-под цемента, стропа и т.п) относится к значительным дефектам согласно ГОСТ 15467-79



«Управление качеством продукции. Основные понятия, термины и определения», является существенным, устранимым при условии выполнения мероприятий перечисленных в п. 5.2.2 раздела 5.2 заключения.

На третий поставленный вопрос эксперты ответили, что для устранения недостатка (отслоение по примыканию рубероида к стене 3 подъезда и к стенкам вентиляционной шахты) рекомендуется:

удалить поврежденный герметик, провести зачистку поверхности от следов старого герметика;

демонтировать прижимную планку;

выполнить подготовку поверхности (проверить качество приклейки к стене материала гидроизоляции, проверить на наличие воздушных пузырей и вздутий под слоем материала, при наличии их устранить), зачистить поверхность от фасадной краски в местах производства работ;

выполнить монтаж прижимной планки согласно данным проекта шифр 07.001.74/14-04Б-АРЗ с изм. 1-4;

выполнить герметизацию стыка прижимной планки и стены в соответствии с требованиями проекта шифр 07.001.74/14-04Б-АРЗ с изм. 1-4, прилагаемые документы шифр 06.069.09/11-02-АС2 лист 16 узел VII, герметиком «Тэктор 202» по ТУ 5772-001-50002263-98 с соблюдением инструкций завода-изготовителя по производству работ;

восстановить в местах проведения ремонтных работ фасадную краску.

Для устранения недостатка кровли козырька входной группы 4-го подъезда многоквартирного жилого дома по ул. Рассветной 8 корп.2 (отсутствует дополнительный уклон вокруг водоприемного лотка и отверстия в парапетной стенке козырька) рекомендуется выполнить следующие мероприятия:

в радиусе 0,5 м от водосборного лотка выполнить локальное понижение с уклоном в сторону лотка на 15-20 мм от уровня водоизоляционного ковра кровли козырька над входной группой 4-го подъезда многоквартирного жилого дома;

обеспечить равномерный уклон кровли козырька над входной группой 4-го подъезда многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией шифр 07.001.74/14-04А-АР4 с изм. 1-2 лист 4.

Для устранения данного недостатка (не выполнена заделка места примыкания парапетной стенки к наружной стене многоквартирного жилого дома, стык стального фартука парапетной стенки козырька к наружной стене по осям Нс/9с многоквартирного жилого дома не загерметизирован, вертикальная трещина по отделке фасадов по осям Нс/9с) рекомендуется выполнить следующие мероприятия:

выполнить расшивку и заделку трещины по отделке фасадов по осям Нс/9с с устройством стеклотканевой сетки;



выполнить заделку и герметизацию стыка по осям Нс/9с стального фартука парапетной стенки козырька к наружной стене многоквартирного жилого дома.

Для устранения выявленных недостатков в озеленении территории многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рассветная 8, корп.2 необходимо:

в весенне-летний период выполнить замену не прижившихся кустарников на новые в соответствии с проектом шифр 007.001.21/16-00-ГП лист 7 (план озеленения территории);

высадить в весенне-летний период недостающие кустарники и деревья, предусмотренные проектом шифр 007.001.21/16-00-ГП лист 7 (план озеленения территории)

Для нормализации работы работоспособности систем вентиляции в ИТ1 и ИТП 2 нужно рассчитать общий баланс воздухообмена для всего здания, так же необходимо выполнить следующие мероприятия:

обеспечить приток наружного воздуха через окна с микропроветриванием. Установить на все окна в доме механическое регулирующее устройство проветривания;

на выпусках всех шахт естественной вытяжной вентиляции заменить устройство-вытяжной зонт на устройство-вытяжной (дефлектор). Для выбора типоразмера дефлектора провести требуемый подбор по расходу воздуха.

Для восстановления работоспособности системы теплоснабжения здания необходимо:

потребовать с теплоснабжающей организации обеспечить заявленные в технических условиях параметры теплоносителя (перепад давления и расход теплоносителя);

подобрать и заменить разделительный пластинчатый теплообменник с пониженным гидравлическим сопротивлением или обсудить возможность изменения характеристик существующего теплообменника до требуемых, путём добавления пластин;

подобрать и установить балансировочный вентиль на обратном трубопроводе теплоснабжения ИТП 2.

Для нормализации работоспособности системы горячего водоснабжения (ГВ) здания необходимо потребовать с теплоснабжающей организации обеспечить заявленные в технических условиях давление теплоносителя.

Для устранения, выявленного при обследовании недостатка (мусор в канале естественной вентиляции) необходимо очистить канал естественной вентиляции в районе 24 этажа (4 подъезд, 3 строит, кв. №306) от мусора. Один из способов очистки канала без разбора стен это с помощью зацепного устройства крюк с верёвкой.

Вместе с тем, заслушав пояснения экспертов, истца и ответчика, изучив материалы экспертного заключения, суд счел необходимым назначить по делу



дополнительную строительно-техническую экспертизу в целях проведения экспертами испытания объекта экспертизы.

Согласно части 1 статьи 87 АПК РФ при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

Проведение экспертизы поручено тем же экспертам, которые проводили экспертизу, а именно - экспертам ООО «Главэкспертиза» Шашкиной О.Д., Бычковой Н.Г., Шукшину Г.В.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

- имеются ли перепады давления в системе ГВС в квартирах в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8/2 при обеспечении водоразбора? Если имеется, определить причину? Определить соответствие строительным нормам фактических параметров давления, приходящих в квартиры, а также исполнение узлов учёта 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?

Определением от 13.08.2021г. произведена замена эксперта Шукшина Г.В. на эксперта Клепалова Е.В.

В материалы дела поступило экспертное заключение по дополнительной экспертизе.

В рамках проведения дополнительной судебной экспертизы, эксперты пришли к следующим выводам.

Перепады давления в системе ГВС в квартирах в многоквартирном доме по ул. Рассветная, 8 корп.2 при обеспечении водоразбора имеются. Минимальное давление у прибора, которое нормируется требованиями п.5.2.10 СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий», составляет 0,2 МПа (на момент разработки проектной и рабочей документации действовал СП 30.13330.2012, согласно требованиям которого проводились расчеты и конструирование системы ГВС): «5.2.10 Гидростатическое давление в системе хозяйственно-питьевого или хозяйственно-противопожарного водопровода на отметке наиболее низко расположенного санитарно-технического прибора должно быть не более 0,45 МПа (для зданий, проектируемых в сложившейся застройке не более 0,6 МПа), на отметке наиболее высоко расположенных приборов - по паспортным данным этих приборов, а при отсутствии таких данных не менее 0,2 МПа».

По результатам измерений перепад давления в квартирах без регуляторов давления на 12 этаже в 1 подъезде составляет от 0,2 до 0,32 МПа, на 24 этаже в 1 подъезде перепад давлений составляет от 0,38 до 0,5 МПа.



По результатам измерений перепад давления в квартирах с регуляторами давления, на 2 этаже в 1 подъезде составляет от 0,12 до 0,16 МПа, на 15 этаже 1 подъезда есть данные только по минимальному давлению 0,16 МПа, при этом на 14 и 20 этажах минимальное давление составляет 0,2 МПа.

Возможная причина перепадов давления в системе ГВС в квартирах в многоквартирном доме по ул. Рассветная, 8 корп.2 при обеспечении водоразбора заключается в том, что перед насосами в ИТП установлены регуляторы давления, призванные выравнять скачки в наружной сети, но манометры до и после них выдают одинаковые показатели с колебаниями. Регуляторы давления, установленные перед насосными станциями в ИТП, не выполняют свои функции. Рекомендуется выполнить очистку регулятора давления и настройку, при дальнейших скачках давления рекомендуется заменить его.

Установленные регуляторы давления на вводе в квартиру не соответствуют рабочей документации шифр 07.001.74/14-04Б-ВК с изм. 1-6. Данный тип регуляторов давления имеет меньший срок эксплуатации.

Полученные данные по перепадам давления в квартирах без регуляторов давления не превышают значения минимального напора у прибора, равного 0,2 МПа согласно требованиям п.5.2.10 СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий» (на момент разработки проектной и рабочей документации действовал СП 30.13330.2012, согласно требованиям которого проводились расчеты и конструирование системы ГВС): «5.2.10 Гидростатическое давление в системе хозяйственно-питьевого или хозяйственно-противопожарного водопровода на отметке наиболее низко расположенного санитарно-технического прибора должно быть не более 0,45 МПа (для зданий, проектируемых в сложившейся застройке не более 0,6 МПа), на отметке наиболее высоко расположенных приборов - по паспортным данным этих приборов, а при отсутствии таких данных не менее 0,2 МПа»

Данные по перепадам давления в квартирах с регуляторами давления выходят за рамки минимального напора у прибора 0,2 МПа согласно п.5.2.10 СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий» (на момент разработки проектной и рабочей документации действовал СП 30.13330.2012, согласно требованиям которого проводились расчеты и конструирование системы ГВС): «5.2.10 Гидростатическое давление в системе хозяйственно-питьевого или хозяйственно-противопожарного водопровода на отметке наиболее низко расположенного санитарно-технического прибора должно быть не более 0,45 МПа (для зданий, проектируемых в сложившейся застройке не более 0,6 МПа), на отметке наиболее высоко расположенных приборов - по паспортным данным этих приборов, а при отсутствии таких данных не менее 0,2 МПа». Согласно руководству по эксплуатации к регуляторам давления (см. приложение 7.1): «Давление после регулятора должно быть:



в режиме расхода воды до 0,5 л/с в диапазоне входных давлений от 0,3 до 1,6 Мпа - (0,22 -+ 0,02) Мпа;

в режиме без расхода воды в диапазоне входных давлений от 0,3 до 1,6 Мпа регулятор должен герметично перекрывать проходное сечение при давлении на выходе не более 0,29 Мпа». Из этого следует, что регулятор давления либо неисправен, либо засорен.

На вопрос, определить корректность проектного гидравлического расчета исходя из произведенных испытаний, эксперты указали, что гидравлический расчет произведен корректно, теоретически, запас напора на насосных станциях составляет порядка 10м на 1 зоне и 13м на 2 зоне в 1-2 подъездах, и 2,6м на 1 зоне и 13м на 2 зоне в 3-5 подъездах.

Фактические данные есть только по 1 и 2 подъездам, и перепад давления от места ввода в ИТП до верхнего этажа зоны составило:

Фактически:

1зона: $0,54 - 0,2 = 0,34$ МПа

2зона: $0,54 - 0,35 = 0,19$ МПа,

Теоретически:

1зона $0,49 - 0,29 = 0,20$ МПа

2зона $0,49 - 0,31 = 0,18$ МПа,

Если давление на вводе составит 0,47 МПа, как это указано в рабочей документации (принципиальная схема ИТП №2 в приложении 7.2), давление, при том же расходе, составит:

1зона: 12 этаж $0,49 - 0,34 = 0,15$ МПа

2зона: 25 этаж $0,49 - 0,35 = 0,14$ МПа

Данное давление меньше, чем минимальное нормативное давление, равное 0,2 МПа согласно требованиям п.5.2.10 СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий» (на момент разработки проектной и рабочей документации действовал СП 30.13330.2012, согласно требованиям которого проводились расчеты и конструирование системы ГВС). Возможные причины превышения фактических потерь над теоретическими:

нарушение технологии монтажа трубопроводов и возникновение заужений, увеличивающих сопротивление в трубопроводах;

зашлакованность внутренней поверхности стальных трубопроводов, вследствие эксплуатации.

Рекомендуется проверить качество водоподготовки методом отбора фрагмента трубы системы ГВС для исследований отложений на внутренней поверхности труб в лабораторных условиях.

Эксперты указали, что способами устранения перепадов давления в системе водоснабжения, выявленных при анализе рабочей документации и результатам натурных исследований являются:

требуется провести очистку регуляторов давления и фильтров на вводе в квартиры, в случае если это не поможет, заменить регуляторы давления.



поддерживать минимальное давление на вводе в здание не менее 0,54 МПа для компенсации увеличенных потерь давления.

рекомендуется выполнить очистку регуляторов давления в ИТП и их настройку, при дальнейших скачках давления рекомендуется их заменить.

Согласно положениям частей 4, 5 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

Требования к содержанию заключения эксперта содержатся в статье 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений положений указанной статьи судом не установлено.

Судом учтено, что из постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» следует, что проверка достоверности заключения эксперта складывается из нескольких аспектов: компетентен ли эксперт в решении вопросов, поставленных перед экспертным исследованием, не подлежит ли эксперт отводу по основаниям, указанным в Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, соблюдена ли процедура назначения и проведения экспертизы, соответствует ли заключение эксперта требованиям, предъявляемым законом. Основания несогласия с экспертным заключением должны сложиться при анализе данного заключения и его сопоставления с остальной доказательственной информацией.

Оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанные заключения экспертов, суд установил, что процедура назначения и проведения экспертиз соблюдена, заключения экспертов соответствуют предъявляемым законом требованиям (статья 86 АПК РФ), в связи с чем пришел к выводу о том, что оснований для признания экспертных заключений ненадлежащими доказательствами не имеется.

При этом суд исходит из того, что эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо неверного заключения, при проведении экспертизы каких-либо возражений по ее проведению ни от истца, ни от ответчика не поступало. Нарушения экспертами основополагающих методических и нормативных требований при его производстве не установлены.

Оснований не доверять выводам экспертов, предупрежденных об уголовной ответственности, не имеется.

Полученные в рамках настоящего дела экспертные заключения выполнены в соответствии с положениями норм процессуального закона, экспертиза проведена компетентными экспертами, обладающими необходимыми специальными познаниями в области экспертного исследования и квалификацией, что подтверждено представленные в дело документами.



При таких обстоятельствах, суд принимает заключения судебных экспертиз в качестве надлежащего доказательства по делу.

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.

При таких обстоятельствах, факт наличия строительных недостатков, подтверждается материалами дела.

Между тем истцом заявлено о необходимости восполнения озеленения 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.

В то время как исходя из выводов судебной экспертизы, с учетом акта сдачи-приемки комплексного благоустройства территории МКД (данный акт в установленном в порядке истцом не оспорен), к невыполненным обязательствам ответчика по объемам 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 иволистая (живая изгородь высотой 2 м) - 93 шт., сирень венгерская высотой 1,5- 2 м.- 11 шт., соответственно, указанное требование подлежит удовлетворению только в части.

Кроме того, истец полагает, что к строительным недостаткам следует отнести о обязать их устранить застройщика пониженное давление на системе горячего водоснабжения, приводящее к нарушению работы повысительных станций, а также перепады давления на системе водоснабжения в квартирах, нестабильное рабочее состояние системы при водоразборе.

Между тем данный довод не нашел своего подтверждения в результате проведения судебных экспертиз и не следует из иных материалов дела, напротив материалами дела установлено, что давление не превышает установленных нормативов, заявленный дефект не относится к строительным.

В связи с чем суд отказывает в удовлетворении требований в части устранения недостатков инженерного оборудования, такое как 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.



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 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, кроме того, в настоящем затрагиваются права собственников жилых помещений, в связи с чем суд полагает, что взыскание с ответчика 20 000 руб. 00 коп. судебной неустойки в день заявлено правомерно и подлежит удовлетворению.

Оснований для снижения размера неустойки судом не установлено.

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 с проигравшей стороны.

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.

Расходы по оплате судебных экспертиз относятся на ответчика.

Руководствуясь ст.110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить частично.

Обязать Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) 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:

Фасад.

1.Отслоение плитки на фасаде, пандусах, крыльцах. На углу 1 подъезда снята плитка 20 м²; на пандусах, крыльцах - плитка 1,5 м².

2.На переходных лоджиях отслоение штукатурного слоя - 5 под., 3-8эт. 7,5 м².



3. Спуски в подвал № 1-10 - на ступенях разрушена цементная стяжка - 23,2 м². 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 м², 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 непроекартного перекрытия (замоноличивания) вентканала изнутри в уровне 24-ого этажа (4 подъезд, стр. №3).

В остальной части исковых требований отказать.

2. В случае неисполнения обязательств по устранению строительных недостатков многоквартирного жилого дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная гор. Екатеринбург в срок не позднее одного месяца с момента вступления решения суда в силу установить для акционерного общества «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) в пользу общества с ограниченной ответственностью «УЖК «Территория» (ИНН 6670067153, ОГРН 1046603531061) судебную неустойку в размере 20 000 за каждый день неисполнения.

3. 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) в возмещение расходов по уплате



государственной пошлины, понесенных при подаче иска, денежные средства в сумме 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп.

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 судебных экспертиз в размере 189 500 (сто восемьдесят девять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.

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.

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>.

6. 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

Н.В. Зорина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 23.12.2021 10:20:29
Кому выдана Зорина Наталья Владимировна



16020004604998