

**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

05 июля 2019 года

Дело №А60-58534/2018

Резолютивная часть решения объявлена 28 июня 2019 года

Полный текст решения изготовлен 05 июля 2019 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Ю.М. Сидорской, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.В. Гонгало рассмотрел в судебном заседании дело

по иску общества с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТВОЙ ДОМ" (ИНН 6671014443, ОГРН 1156658031870)

к акционерному обществу "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) об обязанности устранить недостатки,

с участием в деле в качестве третьих лиц: ООО «НПП Стройтэк» (ИНН 6660142370), ООО «РОССтехнология» (ИНН 6678047455),

при участии в судебном заседании:

от истца: Сафина З.К., представитель по доверенности от 09.10.2018;

от ответчика: Бутаков Д.А., представитель по доверенности от 18.06.2019 №95;

от третьих лиц: не явились, извещены.

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.

ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТВОЙ ДОМ" (истец) обратилось в арбитражный суд с иском к АО "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ" (ответчик) об обязанности устранить допущенные при строительстве недостатки работ, выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карасьевская, 18 (поименованы в просительной части искового заявления).

Определением от 12.10.2018 исковое заявление принято к производству, возбуждено производство по делу, назначено предварительное судебное заседание.

В предварительном судебном заседании в материалы дела представлены договоры, фотоматериалы, акт о недостатках (приобщены к делу).

Судом по ходатайству ответчика в порядке ст. 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица привлечено ООО «НПП Стройтэк», ООО «РОССтехнология».

Определением от 09.11.2018 предварительное судебное заседание завершено, дело назначено к судебному разбирательству.

В судебном заседании 30.11.2018 истец заявленные требования поддержал, заявил об уточнении иска в части перечня недостатков. Уточнение иска принято судом в соответствии со ст. 49 АПК РФ.

Ответчик против иска возразил по изложенным в отзыве основаниям, представленном в судебном заседании, указав, что заявленные требования истцом не конкретизированы (не указаны виды и объемы работ по устранению недостатков), изложил комментарии относительно вменяемых истцом недостатков (в табличном варианте).

Определением от 30.11.2018 судебное заседание отложено.

В судебном заседании 16.01.2019 судом по ходатайству стороны произведен допрос специалиста Т.В. Кутузовой, пояснения которой зафиксированы в приложении к протоколу судебного заседания.

Заявленное сторонами ходатайство о назначении экспертизы принято судом к рассмотрению.

Ответчиком представлено дополнение к отзыву с учетом уточнения истцом исковых требований.

В связи с представлением значительного объема документов, уточнением истцом заявленных требований, суд протокольным определением отложил судебное заседание.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 30.01.2019 производство по делу приостановлено в связи с назначением по делу судебной экспертизы. Проведение экспертизы поручено экспертам Писковой Ларисе Юрьевне, Лазукину Ивану Андреевичу, Миренскому Вячеславу Юрьевичу, срок проведения экспертизы – до 01 марта 2019 года (впоследствии срок продлен до 12.03.2019).

В соответствии со ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации появились основания для возобновления производства по делу, а именно: 06.03.2019 в суд поступило экспертное заключение со счетом на оплату от 05.03.2019 №20.1/СЭ/03/2019.

Исходя из изложенного, арбитражный суд назначил судебное заседание для разрешения вопроса о возобновлении производства по делу.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 09.04.2019 судом назначена по делу дополнительная судебная экспертиза. Срок проведения экспертизы – до 15.05.2019 года.

В соответствии со ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации появились основания для возобновления производства по делу, а именно: 06.05.2019 в суд поступило дополнительное экспертное заключение.

Исходя из изложенного, арбитражный суд назначил судебное заседание для разрешения вопроса о возобновлении производства по делу.

В заседании 28.05.2019 производство по делу возобновлено, заседание отложено (протокольное определение).

В судебном заседании 07.06.2019 суд заслушал пояснения экспертов по проведенной экспертизе, эксперты ответили на вопросы сторон и суда.

Ответчиком представлены дополнительные возражения и заявлено ходатайство о назначении повторной экспертизы. Ходатайство принято судом к рассмотрению.

Определением от 07.06.2019 заседание отложено.

В настоящем судебном заседании заявленное истцом ходатайство о выделении в отдельное производство части требований (устранение недостатков по промерзанию 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.15, 4.16) удовлетворено судом, о чем вынесено отдельное определение (делу присвоен номер А60-39172/2019).

В рамках выделенного дела суд удовлетворил ходатайство о назначении экспертизы.

На остальных требованиях истец настаивает в пределах недостатков выполненных работ, в отношении которых экспертами сделан вывод о производственном характере недостатков, ходатайство о повторной экспертизе не поддерживает. Ответчик требования истца не признает.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

28.10.2016 между собственниками помещений в многоквартирном доме №18 по ул. Карасьевская в г.Екатеринбурге и ООО УК "ТВОЙ ДОМ" заключен договор управления указанным домом.

Как указывает истец, он приступил к управлению данным домом с 01.11.2016.

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 30.09.2014, что подтверждается разрешением на ввод дома в эксплуатацию № RU 66302000-2207. Застройщиком является АО "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ".

Строительство дома велось в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик обязан передать участнику долевого

строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В силу п. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Исходя из толкования поименованной нормы, заказчик вправе воспользоваться одной из перечисленных в ней мер ответственности подрядчика за выполнение им работ с ненадлежащим качеством.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В соответствии с п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

В процессе эксплуатации спорного дома были выявлены недостатки работ. В целях досудебного урегулирования спора истец предъявил ответчику претензию от 07.09.2018 №398 с указанием недостатков и просьбой их устранить. Претензия оставлена без ответа и удовлетворения, в связи с чем истец обратился с рассматриваемым иском в суд.

Между сторонами имеется спор относительно причин возникновения недостатков работ, в связи с чем судом назначена экспертиза, проведение которой поручено экспертам Писковой Ларисе Юрьевне, Лазукину Ивану Андреевичу, Миренскому Вячеславу Юрьевичу.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Имеются ли следующие недостатки в общем имуществе жилого дома 18 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге:

№№	Наименование	Объем (примерный)
1	КРОВЛЯ	
1.1.	Левая часть крыши (над кв. 13-16)	
1.1.1.	Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета	32 погонных метра
1.1.2.	У скатной крыши оборвана молнезащита	
1.1.3.	Крепление молнезащиты плохо зафиксированы к стене. Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель	5 отверстий
1.1.4.	Наблюдаются зазоры нащельников в примыкании стены к скатной крыше.	30 погонных метров
1.2.	Центральная часть крыши (над кв. 17-46)	
1.2.1.	Видна ржавчина на металлических ограждениях парапета	86 погонных метра
1.2.2.	Присутствуют зазоры нащельников, в примыканиях скатных крыш к стенам	40 погонных метра
1.2.3.	Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель.	18 отверстий
1.2.4.	Отсутствуют лестницы на скатную крышу.	5шт.
1.3.	Правая часть крыши (над кв. 47-50)	
1.3.1.	Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель.	5 отверстий
1.3.2.	Видна ржавчина на металлических ограждениях парапета.	32 погонных метра
1.3.3.	Просверленное в фасаде отверстие, под приточный клапан инфильтрации в квартиру № 48, больше диаметра жалюзийной решетки.	20см x 20см
1.3.4.	Отсутствуют фрагменты нащельников, в примыкании стены к скатной крыше.	30см
2.	МОП	
2.1.	МОП 1 подъезд.	
2.1.1.	Ограждающие перила лестниц отстают от марша на 200 мм.	70см x 5 площадок

2.2.	МОП 3 подъезд.	
2.2.1.	Ограждающие перила лестниц отстают от марша на 200 мм.	70см x 5 площадок
3.	Крыльцо подъездов.	
3.1.	Слив воды с крыши (с 1 по 3 под.) козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.	3шт.
3.2.	У всех трех подъездов отсутствуют желоба водоотведения, вода сливается на отмостку и тротуар.	3шт.
3.3.	У всех трех подъездов отсутствуют отделка торцов крыльца плиткой	
3.4.	У подъезда № 3 отсутствует ступенька.	
4.	Фасад.	
4.1.	Повреждения, в местах стыков водосточных труб (деформация и разрушение компонентов) в связи с отсутствием греющего кабеля в зимний период.	25 погонных метра
4.2.	Отсутствует жесткая фиксация крепления труб водостока к фасаду.	Частично
4.3.	Выпуски труб ливнепровода выполнены на газон и отмостку дома, лежат на земле. Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома.	12шт.
4.4.	После проведенных работ, по устройству лотков приямков продухов, отсутствуют жалюзийные решетки, отсутствует отделочный гидроизолирующий слой (видно со стороны фасада), торчит арматура, пена, нет откосов со стороны улицы.	8шт.
4.5.	Наблюдается ржавчина на трубе газопровода, проходящая по всему периметру дома.	39,2 погонных метра
4.8.	Попадание воды в подвал по водостоку по греющему кабелю.	12шт.
4.8.	Промерзание в месте примыкания плиты перекрытия к цоколю под квартирой № 35 3 подъезд	3 кв.м.

4.8.	Промерзание по несущей плите балкона кв. № 36 3 подъезд (стр. 40)	6 кв.м
4.9.	Промерзание по цоколю подвала под квартирой № 5 1, 2 подъезд (стр. 41)	10 кв.м.
4.10.	Промерзание по углу цоколя спуска в подвал под кв № 3 (стр. 42)	3 кв.м.
4.11.	Промерзание по контуру двери входа в электрощитовую подъезд № 3 (стр. 43)	2 кв.м.
4.12.	Промерзание угла между 1 и 2 подъездами (стр. 46)	9 кв.м.
4.13.	Промерзание в подвальном помещении по плите перекрытия под квартирой № 38 (стр. 50)	6 кв.м.
4.14.	Промерзание в подвальном помещении по плите перекрытия под квартирой № 3 (стр. 52)	6 кв.м.
5.	Подвал.	
5.1.	Наблюдается ржавчина на ограждающих перилах спуска в подвал.	12 погонных метра
5.2.	Оконные блоки продухов в подвале не вставлены в проем (закреплены к стене внахлест)	5 шт.
5.4.	Расстояние от площадки до низа входной двери подвала составляет менее 30 мм., что препятствует открыванию дверей в зимнее время года.	2шт.
5.5.	Неправильно установлен фильтр на трубопроводе обвязки насосной станции.	1шт.
6.	Придомовая территория.	
6.1.	Разрушены бордюрные камни до арматуры вдоль проезжей части.	45 погонных метра
6.2.	Отсутствуют опуски молниезащиты (2 шт.) по фасаду здания, отсутствуют соединения с заземлением.	24 погонных метра

2. Если вышеуказанные недостатки в общем имуществе жилого дома 18 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге подтвердятся, определить причину их возникновения (нарушение требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а таю/се иных обязательных требований в период строительства (строительные недостатки), ненадлежащая эксплуатация или иные)?

3. Определить способы устранения строительных недостатков и объем работ, необходимый для их устранения?

По результатам проведенной экспертизы в материалы дела представлено заключение в табличном варианте с указанием наименования, описания, способа устранения недостатков, а также объема работ, которые необходимо выполнить для устранения недостатка.

По первому вопросу эксперт установил наличие недостатков и их характер, в том числе:

Строительные недостатки: 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.4, 1.2.5, 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 2.1.2, 2.2.1, 3.1, 3.2, 3.4, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 5.5, 6.1.

Эксплуатационные недостатки - №№4.1, 4.5.

Экспертом указано, что п. 3.3, 4.12, 5.1, 5.2, 5.4, 6.2 не является недостатком.

Установлен недостаток №1.3.4 без определения характера недостатков.

В связи с недостаточной полнотой заключения эксперта, в частности, согласно заключению экспертов не удалось установить наличие или отсутствие недостатков в связи с наличием снежного покрова, не указаны виды и объемы работ, которые необходимо выполнить для устранения недостатков в части промерзания здания, не установлено наличие / отсутствие недостатка в части отпусков молниезащиты по фасаду здания, суд назначил по делу дополнительную экспертизу с постановкой следующих вопросов:

1. Имеется ли недостаток в общем имуществе многоквартирного дома №18 по ул. Карасьевской в г. Екатеринбурге в виде:

1) «Отсутствуют опуски, молниезащиты (2 шт.) по фасаду здания, отсутствуют соединения с заземлением» (недостаток 6.2).

- Если вышеуказанный недостаток в общем имуществе многоквартирного дома № 18 по ул. Карасьевской в г. Екатеринбурге имеется, то определить причину возникновения (нарушение технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований в период строительства (строительные недостатки) ненадлежащая эксплуатация или иные)?

- Определить способы устранения, виды и объемы работ, необходимых для их устранения, обнаруженного недостатка.

При предоставлении ответчиком подтверждающих документов о выполнении работ по установке спусков молниезащиты при строительстве многоквартирного дома № 18 по ул. Карасьевской в г. Екатеринбурге, ответ может быть сделан на основании данных документов, без вскрытия фасада дома.

2) Определить способы устранения, виды и объемы работ, необходимых для их устранения, обнаруженного недостатка «6.1. Разрушены бордюрные камни до арматуры вдоль проезжей части (ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ)».

3) Определить способы устранения, виды и объемы работ, необходимых для их устранения, обнаруженных недостатков:

4.7. Промерзание в месте примыкания плиты перекрытия к цоколю под квартирой № 35, 3 подъезд.

4.8. Промерзание по несущей плите балкона кв. № 36, 3 подъезд.

4.9. Промерзание по цоколю подвала под квартирой № 5 1, 2 подъезд.

4.10. Промерзание по углу цоколя спуска в подвал под кв. №3, 1 подъезд.

4.13. Промерзание в подвальном помещении по плите перекрытия под квартирой № 38, 3 подъезд.

4.14. Промерзание в подвальном помещении по плите перекрытия под квартирой № 3, 1 подъезд.

Конкретизировать места промерзания по указанным недостаткам со ссылками на конкретные термограммы и указанием осей согласно проектной документации, в которых обнаружены недостатки.

По результатам проведённой дополнительной экспертизы в материалы дела представлено заключение, в котором эксперт подтвердил наличие указанных недостатков, имеющих строительный характер, и указал способы их устранения.

В силу ч. 3 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств по делу, не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и подлежит исследованию и оценке судом наравне с другими представленными доказательствами. При этом в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов (ч. 2 ст. 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В судебное заседание обеспечивал явку эксперт, который на основании ч.3 ст. 86 АПК РФ дал пояснения по заключению, ответил на вопросы суда и сторон.

В настоящем судебном заседании рассмотрение требования истца об устранении недостатков по промерзанию 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.15, 4.16 выделено в отдельное производство.

С учетом выводов эксперта о том, что недостатки, поименованные в заключении экспертизы, связаны с ненадлежащим качеством выполнения строительных работ, а также уточнением истца и отсутствием со стороны ответчика возражений в части, а также с учетом содержания гарантийного письма ответчика о согласии устранить недостатки 4.6, 4.7, 5.3, 5.6, 5.7, суд возлагает обязанность по устранению указанных недостатков на ответчика, а именно:

1	КРОВЛЯ	
1.1.	Левая часть крыши (над кв. 13-16)	
1.1.1.	Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета	32 погонных метра

1.1.2.	У скатной крыши оборвана молнезащита	
1.1.3.	Крепление молниезащиты плохо зафиксированы к стене. Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель	5 отверстий
1.1.4.	Наблюдаются зазоры нащельников в примыкании стены к скатной крыше.	30 погонных метров
1.2.	Центральная часть крыши (над кв. 17-46)	
1.2.1.	Видна ржавчина на металлических ограждениях парапета	86 погонных метра
1.2.2.	Присутствуют зазоры нащельников, в примыканиях скатных крыш к стенам	40 погонных метра
1.2.3.	Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель.	18 отверстий
1.2.4.	Отсутствуют лестницы на скатную крышу.	5шт.
1.3.	Правая часть крыши (над кв. 47-50)	
1.3.1.	Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель.	5 отверстий
1.3.2.	Видна ржавчина на металлических ограждениях парапета.	32 погонных метра
1.3.3.	Просверленное в фасаде отверстие, под приточный клапан инфильтрации в квартиру № 48, больше диаметра жалюзийной решетки.	20см x 20см
2.	МОП	
2.1.	МОП 1 подъезд.	
2.1.1.	Ограждающие перила лестниц отстают от марша на 200 мм.	70см x 5 площадок
2.2.	МОП 3 подъезд.	
2.2.1.	Ограждающие перила лестниц отстают от марша на 200 мм.	70см x 5 площадок
3.	Крыльцо подъездов.	
3.1.	Слив воды с крыши (с 1 по 3 под.) козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.	3шт.

3.2.	У всех трех подъездов отсутствуют желоба водоотведения, вода сливается на отмостку и тротуар.	3шт.
3.4.	У подъезда № 3 отсутствует ступенька.	
4.	Фасад.	
4.2.	Отсутствует жесткая фиксация крепления труб водостока к фасаду.	Частично
4.3.	Выпуски труб ливнепровода выполнены на газон и отмостку дома, лежат на земле. Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома.	12шт.
4.4.	После проведенных работ, по устройству лотков приемков продухов, отсутствуют жалюзийные решетки, отсутствует отделочный гидроизолирующий слой (видно со стороны фасада), торчит арматура, пена, нет откосов со стороны улицы.	8шт.
4.6.	Со стороны двора, отсутствуют 2 продуха в цокольной части дома, предусмотренные проектом.	2шт.
4.7.	Частично видны зазоры в примыкании рам остекления к фасадной стене балконов по всему периметру дома.	80 погонных метров
4.8.	Попадание воды в подвал по водостоку по греющему кабелю.	12шт. отверстий
5.	Подвал.	
5.3.	Отсутствует водоотведение на площадке входа в подвал.	2 спуска в подвал
5.5.	Неправильно установлен фильтр на трубопроводе обвязки насосной станции.	1шт.
5.6.	Отсутствует гидроизоляция в месте установки дренажного насоса в приемке.	0,5 кв.м.
5.7.	Отсутствует приточно-вытяжная вентиляция.	
6.	Придомовая территория.	
6.1.	Разрушены бордюрные камни до арматуры вдоль проезжей части.	7 шт по 3 м

При этом суд принял во внимание, что недостатки, поименованные в указанной таблице под номерами 4.6, 4.7, 5.3, 5.6, 5.7, ответчик признал и обязался устранить согласно гарантийному письму.

В отношении недостатка п. 6.1 «Разрушены бордюрные камни до арматуры вдоль проезжей части» эксперт указал, что данный недостаток является строительным.

В отношении способа устранения недостатка суд полагает возможным согласиться с выводом эксперта о способе устранения недостатка – очистка разрушенных участков бордюрных камней от ржавчины, грязи и пыли, ремонт камней полимер цементными растворами.

Суд полагает, что истец вправе предъявить требование об устранении недостатков выполнения работ в части бордюрных камней по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит' на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Многokвартирные дома № 16 и № 18 по ул. Карасьевской в г.Екатеринбурге, расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 66:41:0313009:24. Оба многоквартирных дома обслуживаются истцом.

По мнению эксперта, достаточный срок для устранения недостатков – 2 месяца.

Оценив заключение экспертизы по правилам ст. 71 АПК РФ, учитывая пояснения эксперта, озвученные в судебном заседании, а также дополнение к заключению, суд приходит к выводу о том, что экспертами надлежащим образом определены причины возникновения недостатков выполненных работ. Оснований не доверять выводам эксперта, предупрежденного об уголовной ответственности, принимая во внимание изложенные экспертом дополнительные пояснения по всем возникшим у суда и у сторон вопросам, не имеется.

Доказательств, опровергающих выводы экспертного заключения относительно качества выполненных работ, основанные на комплексном всестороннем исследовании объекта экспертизы, в материалы дела не представлено (ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного, требование истца об обязанности ответчика устранить недостатки выполненных работ (уточненные с учетом выводов эксперта) подлежит удовлетворению на основании п. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, ч. 1 ст. 723 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Федерации. Виды и объемы работ определены судом с учетом выводов эксперта. Кроме того, суд учитывает, что ответчик признал часть недостатков.

Срок и период устранения недостатков определен судом в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу (с учетом позиции истца и пояснений эксперта).

Государственная пошлина в размере 6 000 руб. подлежит взысканию с ответчика в пользу истца на основании ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Расходы на оплату экспертизы подлежат взысканию с ответчика в пользу истца в размере 75 000 руб. с учетом того обстоятельства, что часть недостатков, на устранении которых настаивал истец, не подтвердилась, в отношении иных установлен их эксплуатационный характер.

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

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.

2. Обязать Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу безвозмездно устранить недостатки работ, допущенные при строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карасьевская, 18, а именно:

№ п/п	Наименование недостатка	Способы устранения недостатка	Объем работ (основание)
Левая часть крыши (над кв. 13-16)			
1.1.1	Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета	Зачистка металлических парапетных ограждений от ржавчины и поврежденного лакокрасочного покрытия, после чего огрунтовка изделия, и окончательная покраска эмалью на 2 раза	16,8 м.п. (ограждения)
1.1.2	У скатной крыши оборвана молнезащита	Выполнить молнезащиты согласно проекту 06.001.23/13-21-ЭЛ	согласно проекту (м.п.)
1.1.3	Крепление молнезащиты плохо зафиксированы к стене. Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель	Выполнить герметизацию отверстий пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной), сверху обработать влагостойким герметиком.	5 шт. (отверстие)
1.1.4	Наблюдаются зазоры нащельников в примыкании стены к скатной крыше.	Демонтаж нащельников, и установка нащельников заново с их подгонкой, герметизацией стыка со стеной герметиком.	16,0 м.п.
1.2.	Центральная часть крыши (над кв. 17-46)		

1.2.1	Видна ржавчина на металлических ограждениях парапета	Зачистка металлически парапетных ограждений от ржавчины и поврежденного лакокрасочного покрытия, после чего огрунтовка изделия, и окончательная покраска эмалью на 2 раза.	54,2 м.п. (ограждения)
1.2.2	Присутствуют зазоры нащельников, в примыканиях скатных крыш к стенам	Демонтаж нащельников, и установка нащельников с их подгонкой, герметизацией стыка со стеной герметиком.	29,0 м.п.
1.2.3	Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель.	Выполнить герметизацию отверстий пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной), сверху обработать влагостойким герметиком.	18 шт. (отверстие).
1.2.4	Отсутствуют лестницы на скатную крышу.	Установка металлических лестниц согласно рабочему проекту Архитектурные решения 06.001.23/13-20-АР2.ЛМК-1 и ЛМК-2.	ЛМК-1 - 5шт. ЛМК-2 - 6шт.
1.3.	Правая часть крыши (над кв. 47-50)		
1.3.1	Диаметр отверстий в стене больше диаметра крепежа, виден фасадный утеплитель.	Выполнить герметизацию зазора между клапаном и утеплителем пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной), сверху обработать влагостойким герметиком.	5 шт. (отверстие)
1.3.2	Видна ржавчина на металлических ограждениях парапета.	Зачистка металлически парапетных ограждения от ржавчины и поврежденного лакокрасочного покрытия, после чего огрунтовка изделия, и окончательная покраска эмалью на 2 раза	16,8 м.п. (ограждения)
1.3.3	Просверленное в фасаде отверстие, под приточный клапан инфильтрации в квартиру № 48, больше диаметра жалюзийной решетки.	Выполнить герметизацию отверстий пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной), сверху обработать влагостойким герметиком	0,1м2
2. МОП			
2.1.	МОП 1 подъезд.		
2.1.1	Ограждающие перила лестниц отстают от марша на 200 мм.	Установка дополнительной горизонтального металлического профиля (на лестничной площадке), путем приварки к существующему лестничному ограждению, очистки нового элемента огрунтовка и окончательная покраска эмалью на 2 раза.	3,5 м.п.
2.2.	МОП 3 подъезд.		
2.2.1	Ограждающие перила лестниц отстают от марша на 200 мм.	Установка дополнительной горизонтального металлического элемента (на лестничной	3,5 м.п.

		площадке), путем приварки к существующему лестничному ограждению, очистки нового элемента оштукатурка и окончательная покраска эмалью на 2 раза..	
3.	Крыльцо подъездов.		
3.1.	Слив воды с крыши (с 1 по 3 под.) козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.	Вынос колена водосточной трубы, с 1 по 3 подъезд за крыльцо на расстояние не менее 200мм (3x200=600мм).	0,6 м.п.
3.2.	У всех трех подъездов отсутствуют желоба водоотведения, вода сливается на отмостку и тротуар.	Демонтаж части покрытия тротуара у подъезда №3. Затем устройство выравнивающих подстилающих слоев с уклоном в сторону проездов, и последующее устройство асфальтобетонного тротуара..	2,6 м2
3.4.	У подъезда № 3 отсутствует ступенька.	При проведении работ по демонтажу части покрытия тротуара у подъездов № (п. 3.2 Таблица АзЗ) и устройству нового покрытия, с выравниванием основания -«образуется» предусмотренная ступень крыльца согласно рабочей документации.	
4.	Фасад.		
4.2.	Отсутствует жесткая фиксация крепления труб водостока к фасаду.	Произвести ремонт креплений водосточных труб к фасаду, с жесткой фиксацией анкеров к железобетонной ограждающей стене. Точное количество дефектных креплений по высоте трубы определить не представляется возможным, проверка количества требуемых замены анкеров будет возможна только в процессе ремонта.	
4.3.	Выпуски труб ливневода выполнены на газон и отмостку дома, лежат на земле. Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома.	Устроить в асфальтобетонной отмостке бетонные водоотводящие желоба, длиной 1 метр.	
4.4.	После проведенных работ, по устройству лотков приемков продухов, отсутствуют жалюзийные решетки, отсутствует отделочный гидроизолирующий слой (видно со стороны фасада), торчит арматура, пена, нет откосов со стороны улицы.	Очистка от грязи и монтажной пены продухов восстановление отделочного слоя. Установка согласно рабочему проекту Архитектурные решения 06 001.20/13-20-АРІ, 3 решётки на продухи тех.подполья.	
4.6.	Со стороны двора,	Выполнить по проекту	2шт.

	отсутствуют 2 продуха в цокольной части дома, предусмотренные проектом.		
4.7.	Частично видны зазоры в примыкании рам остекления к фасадной стене балконов по всему периметру дома.	Устранить зазоры	80 погонных метров
4.8.	Попадание воды в подвал по водостоку по греющему кабелю.	Закрыть отверстия входа кабеля в стену влагостойким герметиком, поверх монтажной пены. Выполнить на кабеле «петлю» либо защитный фартук для отвода воды от попадания на стену фасада	12шт. (отверстие).
5.	Подвал.		
5.3.	Отсутствует водоотведение на площадке входа в подвал.	Выполнить в соответствии с проектом	2 спуска в подвал
5.5.	Неправильно установлен фильтр на трубопроводе обвязки насосной станции.	Выполнить правильное положение фланцевого фильтра - крышкой (сеткой) вниз. При этом для правильного размещения фильтра крышкой вниз потребуется пространства под трубопроводом. Обеспечить пространство путем устройства в бетонном полу приемка размерами необходимыми для размещения фильтра и удобства его обслуживания.	1шт. (фильтр)
5.6.	Отсутствует гидроизоляция в месте установки дренажного насоса в приемке.	Выполнить работы по проекту	0,5 кв.м.
5.7.	Отсутствует приточно-вытяжная вентиляция.	Выполнить работы по проекту	
6.	Придомовая территория.		
6.1.	Разрушены бордюрные камни до арматуры вдоль проезжей части.	очистка разрушенных участков бордюрных камней от ржавчины, грязи и пыли, ремонт камней полимер цементными растворами	7 шт по 3 м

3. Взыскать с Акционерного общества "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) в пользу общества с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТВОЙ ДОМ" (ИНН 6671014443, ОГРН 1156658031870) 6 000 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины, понесенных при подаче иска, 75 000 руб. расходов на оплату экспертизы.

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

Выдача исполнительных листов производится не позднее пяти дней со дня вступления в законную силу судебного акта.

По заявлению взыскателя дата выдачи исполнительного листа (копии судебного акта) может быть определена (изменена) в соответствующем заявлении, в том числе посредством внесения соответствующей информации через сервис «Горячая линия по вопросам выдачи копий судебных актов и исполнительных листов» на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» либо по телефону Горячей линии 371-42-50.

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.М. Сидорская