

**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

04 июля 2019 года

Дело №А60-58539/2018

Резолютивная часть решения объявлена 28 июня 2019 года

Полный текст решения изготовлен 04 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 №А60-58539/2018 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) обратился 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 (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 представлен акт о недостатках (приобщен к делу).

Судом по ходатайству ответчика в порядке ст. 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица привлечено ООО "ЛСР. СТРОИТЕЛЬСТВО-УРАЛ".

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

В судебном заседании 05.12.2018 истец заявленные требования поддержал, заявил ходатайство об уточнении иска (недостатки работ поименованы в просительной части ходатайства). 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 замечания по каждому из недостатков и указав, что работы выполнены без нарушений требований ГОСТов, СНИПов и проектной документации, дом принят в эксплуатацию без замечаний к качеству работ.

Определением от 05.12.2018 судебное заседание отложено.

14.01.2019 от ответчика поступило ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц: ООО «СЕРВИС СВАРКА», ООО «ЕГСК», ООО «АБСК-ИЗОЛЯЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ», ООО СК «МЕГАСТРОЙ», ООО «ЭНЕРГОСТРОЙСИНТЕЗ», ООО «ЭНЕРГОАУДИТ».

В удовлетворении данного ходатайства судом отказано в связи с отсутствием предусмотренных законом оснований, в т.ч. в связи с непредставлением доказательств выполнения работ указанными лицами.

Ответчиком представлено дополнение к отзыву с приложением, в т.ч. фотоматериалы, с учетом ходатайства об уточнении иска.

Протокольным определением от 16.01.2019 заседание отложено.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 08.02.2019 производство по делу приостановлено в связи с назначением по делу судебной строительно-технической экспертизы. Проведение экспертизы поручено экспертам ООО «ИВЦ «Технология» Костромину А.В., Разливинских А.Н., Воронько Д.А., Исакову П.Ю., Ермолаеву Д.А. Стоимость проведения экспертизы 210 000 руб., срок проведения экспертизы – до **26.04.2019**.

В соответствии со ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации появились основания для возобновления производства по делу, а именно: 15.05.2019 в суд поступило экспертное заключение со счетом на оплату от 14.05.2019 №А60-58539/2018.

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

В судебном заседании 30.05.2019 производство по делу возобновлено.

Заявленное ответчиком ходатайство об утверждении мирового соглашения по части требований принято судом к рассмотрению. Ходатайство истца о вызове эксперта для дачи пояснений по экспертизе удовлетворено судом.

В настоящем судебном заседании заявленное сторонами ходатайство об утверждении мирового соглашения по части требований удовлетворено судом, о чем вынесено отдельное определение.

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:**

01.07.2016 между собственниками помещений в многоквартирном доме №56 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге и ООО УК "ТВОЙ ДОМ" заключен договор управления указанным домом.

Как указывает истец, он приступил к управлению данным домом с 01.07.2016.

Многokвартирный дом введен в эксплуатацию 23.05.2015, что подтверждается разрешением на ввод дома в эксплуатацию № RU 66302000-4279-2014, № RU 66302000-4281-2014, № RU 66302000-4282a-2014. 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 №402 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 ООО «ИВЦ «Технология» Костромину А.В., Разливинских А.Н., Воронько Д.А., Исакову П.Ю., Ермолаеву Д.А.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) Имеются ли следующие недостатки в общем имуществе жилого дома 56 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге:

1) деформация трубы ливнепровода между подъездами № I и №2  
2) между цоколем и лотками приямков подвальных продухов имеются зазоры

3) отсутствует дверца в районе поливочного крана.

4) у подъездов (с 1 по 9) слив воды с крыш козырьков производится на площадку крыльца или тротуар

5) промерзание по углу по шву вертикальному по кв. 20 подъезд 1-3 (стр.18)

6) промерзание деформационного шва с наружной стороны между 3 и 4 подъездами (стр. 19)

7) промерзание по угловому шву с наружной стороны 4 подъезда между квартирами 16 и 45 (стр. 20)

8) промерзание по угловому шву с наружной стороны 6 подъезда между квартирами 72,78,71,77. (стр. 22)

9) промерзание деформационного шва с наружной стороны между 6 и 7 подъездами кв. 88,92,96, 73,75, 79(стр. 23)

10) промерзание по угловому шву 1 подъезда с дворовой части между квартирами 2 и 3 (стр. 24)

11) ограждение лестничных маршей в подъездах имеет зазор от лестничных маршей от 100 мм

12) отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей

13) отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках ГВС в квартирах третьих этажей

14) отсутствуют шаровые краны на стояках ГВС в квартирах третьих этажей

15) не выведен фановый стояк на кровлю подъезд №4 и №6

16) частичное отсутствие тепловой изоляции по подвалу жилого дома

17) не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции в подвале жилого дома

18) отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации в подвале

19) в подвале жилого дома отсутствует отсыпка

20) наблюдаются перепад высоты пола подвала между соседними помещениями (около 500 мм)

21) не выполнено уплотнение грунта в подвале

22) провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции водопровода

23) отсутствуют сбросные краны диаметром 1/2 на трубопроводе системы отопления подъездных конвекторов.

24) частичное разрушение бордюра по периметру двора.

2) В случае выявления вышеуказанных недостатков в выполненных работах установить причины их возникновения (некачественное выполнение работ, ошибки в проектной документации, эксплуатационный характер, влияние внешних факторов, действие третьих лиц, иное)? Соответствует ли качество выполненных работ договору подряда, технической документации, обязательным требованиям строительных норм и правил, а также иным техническим нормам в области строительства?

3) Определить способы (технические решения) для устранения обнаруженных 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 эксперты установили наличие и характер недостатков, при ответе на второй вопрос эксперты указали причины возникновения недостатков.

При ответе на третий вопрос эксперт указал:

п/п	Наименование недостатка	Описание повреждений и дефектов выявленных экспертами на участке недостатка при проведении строительно-технической экспертизы.	Способы устранения недостатка и объем работ
2.	<b>Отсутствует дверца в районе поливочного крана</b>	<p>Отсутствуют дверцы в местах размещения поливочных кранов.</p> <p>При натурном обследовании поливочных кранов, расположенных в цокольной части наружных стен здания экспертами, были обнаружены следующие дефекты (отклонения от рабочей документации):</p> <p>Полivочный кран в осях 12с/Кс-Лс 4-ой секции жилого дома расположен в сквозном отверстии цокольной части наружной стены, согласно проектной документации поливочные краны размещаются в нишах глубиной 150мм монолитных железобетонных стен подвала толщиной 200мм. Отсутствует отделка откосов отверстия для пропуска поливочного крана. Данные дефекты образовались вследствие низкого качества выполнения строительных работ по устройству поливочного крана;</p> <p>Полivочный кран в осях Ес/2с-3с 4-ой секции жилого дома расположен в сквозном отверстии цокольной части наружной стены, согласно проектной документации поливочные краны размещаются в нишах глубиной 150мм монолитных железобетонных стен подвала толщиной 200мм. Отсутствует отделка откосов отверстия для пропуска поливочного крана. Данные дефекты образовались вследствие низкого качества выполнения строительных работ по устройству поливочного крана;</p> <p>Полivочный кран в осях Ас/11с-12с 6-ой секции жилого дома расположен в сквозном отверстии цокольной части наружной стены, согласно проектной документации поливочные краны размещаются в нишах глубиной 150мм монолитных железобетонных стен подвала толщиной 200мм. Задняя стенка нити выполнена из обрезков утеплителя и монтажной пены. Отсутствует отделка откосов отверстия для пропуска поливочного крана. Данные дефекты образовались вследствие низкого качества выполнения строительных работ по устройству поливочного крана.</p> <p>На момент обследования 28.03.19г. отсутствует муфтовый чугунный вентиль на трубе поливочного крана предусмотрен-</p>	<p>Выполнить отделку откосов отверстий для пропуска поливочных кранов в осях 12с/Кс-Лс, Ес/2с-3с 4-ой секции и в осях Ас/11с-12с 6-ой секции жилого дома.</p>

		<p>ной проектом. Объективно установить, что вентиль не был установлен при устройстве поливочного крана либо демонтирован в период эксплуатации здания невозможно;</p> <p>Поливочный кран в осях 1с/Кс-Лс 6-ой секции жилого дома выходит из цокольной части наружной стены. Отсутствует, ниша в монолитной железобетонной стене подвала, согласно проектной документации поливочные краны размещаются в нишах глубиной 150мм монолитных железобетонных ступ подвала толщиной 200мм (см. фото П.2.11. Приложения 2). Данный дефект образовался вследствие низкого качества выполнения строительных работ по устройству поливочного крана;</p> <p>Поливочный кран в осях Бс/2с-3с 9-ой секции жилого дома выходит из цокольной части наружной стены. Отсутствует ниша в монолитной железобетонной стене подвала, согласно проектной документации поливочные краны размещаются в нишах глубиной 150мм монолитных железобетонных ступ подвала толщиной 200мм (см. фото П.2.12. Приложения 2). Данный дефект образовался вследствие низкого качества выполнения строительных работ по устройству поливочного крана.</p> <p>На момент обследования 28.03.19г. отсутствует муфтовый чугунный вентиль на трубе поливочного крана предусмотренной проектом (см. фото П.2.12. Приложения 2). Объективно установить, что вентиль не был установлен при устройстве поливочного крана либо демонтирован в период эксплуатации здания невозможно.</p>	
3.	<b>У подъездов (с I по 9) слив воды с крыш козырьков производится на площадку крыльца или тротуар</b>	<p>Отвод воды с кровли секций производится через водосточные трубы, на асфальтовое покрытие пандусов крылец или тротуар, что не соответствует рабочей документации.</p> <p>Описание недостатка приведено по стр. 74 заключения.</p>	<p>В соответствии с требованиями проекта, рабочие чертежи шифр 06.001.13/14-00-ГП, установить водоотводные бетонные лотки в местах расположения труб отвода воды с кровли козырька входа 1-ой, 4-ой, 6-ой и 9-ой секций здания.</p>
4.	<b>Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей.</b>	<p>При натурном обследовании установлено, что на стояках системы отопления всех квартир третьих этажей в которые был предоставлен доступ (№№ 14, 16, 18, 55, 56, 58, 60, 86, 95, 98) отсутствуют автоматические воздухоотводчики.</p> <p>Согласно предоставленной рабочей документации для выпуска воздуха из</p>	<p>В соответствии проектом, рабочие чертежи шифр 06.001.13/14-14А(Б)(В)-ОВ, установить автоматические воздухоотводчики «Данфос» на стояках системы отопления. По подсчетам экспертов</p>

		системы отопления в верхних точках системы устанавливаются автоматические воздухоотводчики фирмы «Данфосс»	общее количество воздухоотводчиков на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей составляет 88шт.
5.	<b>Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках ГВС «квартирах третьих этажей».</b>	<p>При натурном обследовании установлено, что на стояках системы горячего водоснабжения (ГВС) всех квартир третьих этажей в которые был предоставлен доступ (№№ 14, 16, 18, 55, 56, 58, 60, 86, 95, 98) отсутствуют автоматические воздухоотводчики.</p> <p>Согласно предоставленной рабочей документации для выпуска воздуха из системы ГВС в верхних точках системы устанавливаются автоматические воздухоотводчики 1/2" «Valmat»</p>	В соответствии проектом, рабочие чертежи шифр 06.001.13/14-14А(Б)(В)-ВК, установить автоматические воздухоотводчики 1/2" «Valmat» на стояках системы (ГВС). Общее количество воздухоотводчиков указанных в спецификациях альбомов чертежей шифр 06.001.13/14-14 А(Б)(В)-ВК равно 69шт.
6.	<b>Не выведен фановый стояк на кровлю подъезд №4 и Мб.</b>	<p>При натурном обследовании 26.03.19 установлено, что вытяжная (фановый стояк) часть канализационных стояков Ст.К1-15 и №Ст.К1-6 (обозначение стояка согласно альбому чертежей, шифр 06.001.31 /14- 14Б-ВК см. листы 12, 14) в осях 3с-бс/Вс-Дс 4-ой и в осях 7с-9с/Вс-Дс 6-ой секций (блока Б) жилого дома обрывается в помещениях холодного чердака и не выходит на кровлю здания.</p> <p>Согласно предоставленной рабочей документации, шифр 06.001.31/14-14Б-ВК (см. листы 25, 27) на схемах К1 у стояков Ст.К1-15 и №Ст.К1-6 вытяжная часть выводится через кровлю на высоту 200мм.</p> <p>Согласно требованиям действующей (на период проектирования) нормативной документации СП 30.13330.2012 "8.2.15 Вытяжная часть канализационного стояка выводится через кровлю или сборную вентиляционную шахту здания на высоту: от плоской неэксплуатируемой и скатной кровли - 0.2 м; обреза* сборной вентиляционной шахты - 0.1 м и должна быть удалена от открываемых окон и балконов не менее чем на 4 м".</p> <p>Согласно требованиям действующей (на период проектирования) нормативной документации СП 30.13330.2012 в случае если вытяжная часть канализационных стояков не выводится через кровлю здания стояк должен оканчиваться вентиляционным клапаном (пропускающим воздух только в одну сторону - и стояк).</p>	В соответствии с проектом, рабочие чертежи шифр 06.001.31/14-14Б-ВК и требованиями нормативной документации СП 30.13330.2012 («Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*»), вытяжную часть канализационных стояков Ст.К1-15 и №Ст.К1-6 вывести через кровлю на высоту не менее 200мм от плоскости кровли. Узлы вывода канализационных стояков через кровлю выполнять в соответствии с узлами приведенными в рабочих чертежах шифр 06.001.31/14-14Б-ВК.
7.	<b>Частичное отсутствие тепло-</b>	При натурном обследовании систем отопления и водопровода в пределах техподпо-	Выполнить работы по восстановлению тепло-



	<p><b>вой изоляции по подвалу жилого дома.</b></p>	<p>ля секций А, Б и В были обнаружены следующие недостатки и дефекты теплоизоляции трубопроводов водоснабжения и отопления:</p> <p>7.1.1. Частично отсутствует, предусмотренная проектом, теплоизоляция трубопровода отопления;</p> <p>7.1.2. Частично отсутствует, предусмотренная проектом, теплоизоляция трубопровода горячего водоснабжения (ГВС);</p> <p>7.1.3. Не замкнут контур теплоизоляции трубопроводов горячего (ГВС) или холодного водоснабжения (ХВС) на определенных участках. При этом, у трубопроводов горячего водоснабжения (ГВС) происходит потеря температуры горячей воды на данных участках, а у трубопроводов холодного водоснабжения (ХВС) на наружной поверхности трубопровода образуются капли конденсированной влаги, которая в дальнейшем приводит к процессу коррозии стальных труб холодного водоснабжения, снижая их долговечность. Также конденсированная влага увлажняет утеплитель, что снижает его эффективность и долговечность;</p> <p>7.1.4 Частично поврежден контур теплоизоляции трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и отопления на определенных участках трубопроводов. При этом на наружной поверхности трубопровода холодного водоснабжения (ХВС) образуются капли конденсированной влаги;</p> <p>7.1.5 Выполнена объединенная попарно теплоизоляция двух трубопроводов горячего водоснабжения (ГВС) или двух трубопроводов холодного водоснабжения (ХВС) одним контуром утепления, не предусмотренная проектными решениями (согласно спецификаций разделов ВК каждый трубопровод горячего или холодного водоснабжения должен быть теплоизолирован отдельно).</p> <p>7.1.6Выполнена объединенная теплоизоляция трех трубопроводов, два из которых горячего водоснабжения (ГВС), а один - холодного водоснабжения (ХВС), одним контуром утепления, или двух трубопроводов, один из которых горячего водоснабжения (ГВС), а второй - холодного (ХВС) не предусмотренная проектными решениями</p>	<p>изоляции трубопроводов отопления, горячего и холодного водоснабжения, координаты и протяженность участков с имеющимися дефектами, повреждениями и отклонениями от проектных решений теплоизоляции систем отопления, холодного и горячего водоснабжения в пределах техподполья здания жилого дома, а также указаны необходимость и способы их устранения приведены в таблице П.3.1 Приложения 3 и на рисунках П. 1,9+П.1.14 Приложения 1</p>
8.	<p><b>Не выполнено защитное фольгированное по-</b></p>	<p>При натурном обследовании систем водопровода в пределах техподполья секций А, Б и В были обнаружены недостатки и де-</p>	<p>Выполнить работы по восстановлению защитного фольгирования</p>

	<b>крытие тепловой изоляции в подвале жилого дома.</b>	фекты фольгированного покрытия теплоизоляции трубопроводов водоснабжения: Отсутствует защитное фольгированное покрытие теплоизоляции трубопровода горячего водоснабжения (ГВС), предусмотренное проектным решением	теплоизоляции трубопровода горячего водоснабжения (ГВС). координаты и протяженность участков с имеющимися дефектами, повреждениями и отклонениями от проектных решений теплоизоляции систем отопления, холодного и горячего водоснабжения в пределах техподполья здания жилого дома, а также указаны необходимость и способы их устранения приведены в таблице П.3.1 Приложения 3 и на рисунках П.1.9-п.1.1.14 Приложения 1
9.	<b>Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации в подвале.</b>	<p>При натурном обследовании установлено, что по всей длине магистрали заземления отсутствуют предусмотренные проектом проводники уравнивания потенциалов из проводов ПВ 1х16 с ж/зеленой изоляцией, соединяющие ее и трубопроводы холодного- (ХВС), горячего- (ГВС) водоснабжения и канализации (видимое заземление).</p> <p>В ходе натурного обследования установлено, что в осях 5с-6с/Ес-Ис 1-ой секции (блок А) (см. фото П.2.38 Приложения 2) и в осях 1с-5с/Кс-Лс 6-ой секции (блок Б) не выполнено соединение магистрали заземления с наружным контуром заземления, уложенным по периметру здания.</p>	Установить предусмотренные проектом проводники уравнивания потенциалов, соединяющие магистраль заземления и трубопроводы холодного и горячего водоснабжения и канализации. Выполнить соединение магистрали заземления с наружным контуром заземления в осях 5с-6с/Ес-Ис 1-ой секции (блок А) и в осях 1с-5с/Кс-Лс 6-ой секции (блок Б). Работы выполнять в соответствии с разработанной рабочей документацией шифр 06.001.13/14-14А(Б) (В)-ЭЛ.
10.	<b>Наблюдающем перепад высоты пола подвала между соседними помещениями (около 500 мм).</b>	Согласно проектным решениям (рабочие чертежи шифра 06.001.31/14-14А(Б)(В)-АР1), в пределах техподполья предусматривается понижение уровня земли. Согласно сведениям проектных решений параграфа 4 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности" раздела 3 "Архитектурные и объемно-планировочные решения", техническое подполье каждого блока здания поделено поперечно на 3 отсека. Между отсеками в пределах техподполья в поперечных несущих стенах предусмотрены дверные проемы с установленными противопожарными	Для соответствия проектным решениям выполненного грунтового основания в пределах техподполья необходимо выполнить устройство земляных пандусов согласно требованиям рабочих чертежей шифра 06.001.31/14-14А(Б) (В)-АР1.

		<p>дверьми ДПМ 01/30.</p> <p>Для возможности открывания противопожарных дверей и прохода между отсеками в альбомах рабочих чертежей шифра 06.001.31/14-14А(Б)(В)-АР1, в местах перехода из отсека в отсек предусмотрены земляные пандусы, с понижением отметки земли в техподполье в зоне противопожарных дверей.</p> <p>Также земляные пандусы предусмотрены в зонах, расположенных под подъездами жилого дома (в местах понижения отметки плиты перекрытия над техподпольем) и в зонах отдельных выходов из техподполья, ведущих непосредственно наружу.</p> <p>В зоне противопожарных дверей между отсеками выполнено понижение уровня грунта, что позволяет открывать двери и перейти посекционно из отсека в отсек, но при этом, земляные пандусы, предусмотренные проектными решениями (рабочие чертежи шифра 06.001.31/14-14А(Б)(В)-АР1), не выполнены. Перепады высот грунта в зоне посекционного перехода из отсека в отсек составляют от 200мм до 500мм и выполнены с углом естественного откоса засыпанного грунта.</p> <p>Земляные пандусы не выполнены в зонах отдельных выходов из техподполья и в местах понижения отметки над техподпольем.</p>	
12.	<p><b>Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции водопровода.</b></p>	<p>В ходе натурного обследования 11.04.19г. помещений ИТП и насосной станции водопровода расположенных в техподполье 9-ой секции (блока В) в цементно-песчаной стяжке покрытия пола помещений обнаружены трещины шириной раскрытия до 2мм.</p> <p>При натурном обследовании конструкций пола в помещениях ИТП и насосной станции водопровода расположенных в техподполье 9-ой секции (блока В) было произведено бурение вертикальных отверстий (диаметром 16 мм). При сквозном бурении конструкций пола в помещениях ИТП и насосной станции водопровода расположенных в техподполье 9-ой секции (блока В) были обнаружены пустоты (полости) в се-</p>	<p>Демонтировать существующие конструкции цементно-песчаной стяжки бетонной плиты пола в помещениях ИТП и насосной станции водопровода, расположенных в техподполье 9-ой секции (блока В). Пространство, образованное в результате самоуплотнения грунта обратной засыпки высотой 50:100 мм, засыпать гранитным щебнем фракцией 20-40 мм.</p> <p><b>Заново выполнить</b></p>

		<p>редине плиты в пространстве между верхом грунта основания и низом бетонной плиты пола. Высота пустот (полостей) составляет 50-5-100 мм. Причиной образования пустот послужило самоуплотнение и неравномерная естественная просадка грунта обратной засыпки, являющегося основанием бетонного пола первого этажа вызванные некачественным уплотнением грунта обратной засыпки при производстве строительных работ. Качество строительных работ не соответствует договору подряда.</p> <p>В результате неравномерной просадки грунта основания бетонная плита пола зависла на участках монолитных железобетонных ленточных фундаментах, выступающих на 300мм от плоскости стен помещений ИТП и насосной станции, а также на конструкциях монолитных железобетонных прямиков и удерживается от вертикального перемещения за счет собственной жесткости. Возможно внезапное хрупкое разрушение (разделение) бетонной плиты пола на отдельные элементы и их деформация.</p>	<p>конструкции пола в помещениях ИТП и насосной станции водопровода в соответствии с рабочими чертежами шифр 06.001.31/14-14В-АРІ лист 4.</p> <p>Площадь помещений ИТП и насосной станции водопровода согласно рабочим чертежам составляет 46,15 кв.м..</p>
13.	<p><b>Отсутствуют сбросные краны диаметром 1/2 на трубопроводе системы отопления или подъездных коннекторов.</b></p>	<p>При натурном обследовании 28.03.19г., 02.04.19г. и 04.04.19г. системы отопления в пределах техподполья жилого дома было установлено, что в секциях 1, 2, 3 (блок А), 7, 8, 9 (блок В) сбросные шаровые краны на ветках для подъездных конвекторов, предусмотренные проектными решениями, отсутствуют.</p> <p>На ветке для подъездных конвекторов секции 5 (блок В) на одном из двух трубопроводов системы отопления установлен, не предусмотренный проектными решениями, сбросный шаровый кран, сразу после ручного балансировочного клапана "MVS-BD Leno" фирмы «Danfoss».</p> <p>Согласно проектным решениям (рабочие чертежи шифра 06.001.31/14-14А-ОВ, 06.001.31/14-14В-ОВ). в блоке А (секции 1, 2, 3) и в блоке В (секции 7, 8, 9) на трубопроводе системы отопления подъездных конвекторов должны быть установлены сбросные шаровые краны, которые по факту отсутствуют.</p> <p>Для блока В (секции 4, 5, 6) согласно проектным решениям (рабочие чертежи шиф-</p>	<p>Для соответствия проектным решениям выполненной системы отопления в части установки сбросных шаровых кранов на ветках подъездных конвекторов, рекомендуется на трубопроводе системы отопления подъездных конвекторов в секциях 1,2,3 (блок А) и 7, 8, 9 (блок В) установить сбросные шаровые краны согласно требованиям рабочих чертежей шифра 06.001.31/14-14А-ОВ и 06.001.31/14-14В-ОВ.</p>

		ра 06.001.31/14-14Б-ОВ). на трубопроводе системы отопления подъездных конвекторов сбросные шаровые краны не предусмотрены, однако по факту на ветке для подъездных конвекторов секции 5, на одном из двух трубопроводов системы отопления установлен сбросный шаровый кран	
14.	<b>Частичное разрушение бордюра по периметру двора.</b>	<p>В ходе натурального обследования 28.03.19. установлено, что бордюр по периметру дворового проезда выполнен из сборных железобетонных бортовых камней.</p> <p>При натурном обследовании установлено, что у части бортовых камней разрушен верхний слой бетона, видны арматурные стержни со следами поверхностной коррозии.</p> <p>По результатам выполненного натурального обследования экспертами сделан вывод, что наиболее вероятной причиной образования данного дефекта, послужило разрушение бетона вследствие исчерпания ресурса морозостойкости ввиду низкой марки бетона по морозостойкости готового изделия. Согласно требованиям рабочей документации альбома чертежей, шифр 06.001.13/14-00-ГП марка по морозостойкости сборных железобетонных бортовых камней должна быть не ниже F200.</p>	<p>Заменить бордюры с разрушенным верхним слоем бетона. Установку бордюров выполнять в соответствии с рабочей документацией шифр 06.001.13/14-00-ГП. Общая длина бордюров подлежащих замене равна ~103м места расположения разрушенных бордюров приведены на рисунке П. 1.15 Приложения 1. Согласно требованиям рабочей документации альбома чертежей шифр 06.001.13/14-00-ГП марка по морозостойкости сборных железобетонных бортовых камней должна быть не ниже F200.</p>

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.

По мнению эксперта, достаточный срок для устранения недостатков – 3 месяца.

Оценив заключение экспертизы по правилам ст. 71 АПК РФ, учитывая пояснения эксперта, озвученные в судебном заседании, суд приходит к выводу о том, что экспертами надлежащим образом определены причины возникнове-

ния недостатков выполненных работ. Оснований не доверять выводам эксперта, предупрежденного об уголовной ответственности, принимая во внимание изложенные экспертом 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).

Ответчик пояснил, что с недостатками, установленными экспертами как строительные, он согласен.

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

Срок и период устранения недостатков определен судом в течение трех 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 возлагаются на сторон, которые их понесли с учетом того, что экспертом подтвержден производственный характер только части недостатков, часть недостатков экспертом не выявлена.

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 трех 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. Евгения Савкова, 5б, а именно:

Наименование недостатка	Способы устранения недостатка и объем работ
<b>Отсутствует дверца в районе поливочного крана</b>	Выполнить отделку откосов отверстий для пропуска поливочных кранов в осях 12с/Кс-Лс, Ес/2с-3с 4-ой секции и в осях Ас/11с-12с 6-ой секции жилого дома.
<b>У подъездов (с I по 9) слив воды с крыш козырьков производится на</b>	В соответствии с требованиями проекта, рабочие чертежи шифр 06.001.13/14-00-ГП, установить водоотводные бетонные лотки в местах расположения труб отвода воды с кровли козырька входа 1-ой, 4-ой, 6-ой и 9-ой секций здания.

<b>площадку крыльца или тротуар</b>	
<b>Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей</b>	В соответствии проектом, рабочие чертежи шифр 06.001.13/14-14А(Б)(В)-ОВ, установить автоматические воздухоотводчики «Данфос» на стояках системы отопления. По подсчетам экспертов общее количество воздухоотводчиков на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей составляет 88шт.
<b>Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках ГВС в квартирах третьих этажей</b>	В соответствии проектом, рабочие чертежи шифр 06.001.13/14-14А(Б)(В)-ВК, установить автоматические воздухоотводчики 1/2" «Valmat» на стояках системы (ГВС). Общее количество воздухоотводчиков указанных в спецификациях альбомов чертежей шифр 06.001.13/14-14 А(Б)(В)-ВК равно 69шт.
<b>Не выведен фановый стояк на кровлю подъезд №4 и №6</b>	В соответствии с проектом, рабочие чертежи шифр 06.001.31/14-14Б-ВК и требованиями нормативной документации СП 30.13330.2012 («Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*»), вытяжную часть канализационных стояков Ст.К1-15 и №Ст.К1-6 вывести через кровлю на высоту не менее 200мм от плоскости кровли. Узлы вывода канализационных стояков через кровлю выполнять в соответствии с узлами приведенными в рабочих чертежах шифр 06.001.31/14-14Б-ВК.
<b>Частичное отсутствие тепловой изоляции по подвалу жилого дома</b>	Выполнить работы по восстановлению теплоизоляции трубопроводов отопления, горячего и холодного водоснабжения. Координаты и протяженность участков с имеющимися дефектами, повреждениями и отклонениями от проектных решений теплоизоляции систем отопления, холодного и горячего водоснабжения в пределах техподполья здания жилого дома, а также способ их устранения определяются в соответствии с табл. 3.1. Приложения №3 и на рисунках П. 1.9. -П. 1.14 Приложения №1 заключения №04/2019 от 07 мая 2019 г.
<b>Не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции в подвале жилого дома.</b>	Выполнить работы по восстановлению защитного фольгирования теплоизоляции трубопровода горячего водоснабжения. Координаты и протяженность участков с имеющимися дефектами, повреждениями и отклонениями от проектных решений теплоизоляции систем отопления, холодного и горячего водоснабжения в пределах техподполья здания жилого дома, а также способ их устранения определяются в соответствии с табл. 3.1. Приложения №3 и на рисунках П. 1.9. -П. 1.14 Приложения №1 заключения №04/2019 от 07 мая 2019 г.
<b>Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации в подвале.</b>	Установить предусмотренные проектом проводники уравнивания потенциалов, соединяющие магистраль заземления и трубопроводы холодного и горячего водоснабжения и канализации. Выполнить соединение магистрали заземления с

	наружным контуром заземления в осях 5с-6с/Ес-Ис 1-ой секции (блок А) и в осях 1с-5с/Кс-Лс 6-ой секции (блок Б). Работы выполнять в соответствии с разработанной рабочей документацией шифр 06.001.13/14-14А(Б) (В)-ЭЛ.
<b>Наблюдается перепад высоты пола подвала между соседними помещениями (около 500мм)</b>	Выполнить устройство земляных пандусов согласно требованиям рабочих чертежей 06.001.31/14-14А(Б) (В)-АР1.
<b>Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции водопровода</b>	1. Демонтировать существующие конструкции цементно-песчаной стяжки бетонной плиты пола в помещениях ИТП и насосной станции водопровода, расположенных в техподполье 9-ой секции (блока В). Пространство, образованное в результате самоуплотнения грунта обратной засыпки высотой 50:100 мм, засыпать гранитным щебнем фракцией 20-40 мм. 2. Заново выполнить конструкции пола в помещениях ИТП и насосной станции водопровода в соответствии с рабочими чертежами шифр 06.001.31/14-14В-АР1 лист 4. Площадь помещений ИТП и насосной станции водопровода согласно рабочим чертежам составляет 46,15 кв.м.
<b>Отсутствуют сбросные краны диаметром 1/2 на трубопроводе системы отопления подъездных конвекторов</b>	На трубопроводе системы отопления подъездных конвекторов в секциях 1,2,3 (Блока А) и 7,8,9 (блока В) установить сбросные шаровые краны согласно требованиям рабочих чертежей шифра 06.001.31/14-14А-ОВ и 06.001.31/14-14В-ОВ.
<b>Частичное разрушение бордюра по периметру двора</b>	Заменить бордюры с разрушенным верхним слоем бетона. Установку бордюров выполнять в соответствии с рабочей документацией шифр 06.001.13/14-00-ГП. Общая длина бордюров подлежащих замене равна ~103м, места расположения разрушенных бордюров приведены на рисунке П. 1.15 Приложения 1. Согласно требованиям рабочей документации альбома чертежей шифр 06.001.13/14-00-ГП марка по морозостойкости сборных железобетонных бортовых камней должна быть не ниже F200.

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.

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**