

**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  
29 мая 2019 года

Дело №А60-58536/2018

Резолютивная часть решения объявлена 23 мая 2019 года  
Полный текст решения изготовлен 29 мая 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 №А60-58536/2018

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

к акционерному обществу "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: Антонова С.Н., представитель по доверенности от 25.01.2019 №17;

от третьего лица ООО «НПП Стройтэк»: Галищева М.А., представитель по доверенности от 16.07.2018 №19;

эксперт: Лазукин И.А., предъявлен паспорт.

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 (конкретные недостатки 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.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 18.01.2019 производство по делу приостановлено в связи с назначением по делу судебной экспертизы. Проведение экспертизы поручено экспертам ООО «УралСтройЭкспертиза» Писковой Ларисе Юрьевне, Лазукину Ивану Андреевичу. Стоимость проведения экспертизы 53 000 руб., срок проведения экспертизы – до 15 февраля 2019 года.

В соответствии со ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации появились основания для возобновления производства по делу, а именно: 15.02.2019 в суд поступило экспертное заключение со счетом на оплату от 15.02.2019 №02/СЭ/02/2019.

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

Определением от 14.03.2019 производство по делу возобновлено, судебное заседание отложено.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 08.04.2019 судом назначена по делу дополнительная судебная экспертиза. Срок проведения экспертизы – до 30.04.2019 года.

В соответствии со ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации появились основания для возобновления производства по делу, а именно: 30.04.2019 в суд поступило дополнительное экспертное заключение.

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

В настоящем судебном заседании производство по делу возобновлено, суд заслушал пояснения эксперта по проведенной экспертизе, эксперт ответил на вопросы сторон и суда.

Истец представил дополнение к иску, уточнил исковые требования, настаивает на устранении недостатков №№12, 15, 16, 18, 21, 22, 24, 25, установленных в экспертном заключении (на устранении других установленных экспертом недостатков настаивает), и поддерживает требования в части устранения недостатков, указанных в просительной части ходатайства об уточнении от 30.11.2018 под №№3.2, 3.6, 4.4, 4.7, 5.1.1, 5.2.1, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.8.

Уточнение иска принято судом в соответствии со ст. 49 АПК РФ.

Ответчик представил дополнение к отзыву (с учетом заключения эксперта).

Рассмотрев материалы дела, суд

### **УСТАНОВИЛ:**

29.11.2016 по результатам проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №16 по ул. Карасьевская в г.Екатеринбурге управляющей организацией было выбрано ООО УК "ТВОЙ ДОМ", что зафиксировано в протоколе общего собрания собственников от 29.11.2016 №1.

Как указывает истец, он приступил к управлению данным домом с 01.12.2016.

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 30.09.2014, что подтверждается разрешением на ввод дома в эксплуатацию № RU 66302000-2209. 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 №397 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 «УралСтройЭкспертиза» Писковой Ларисе Юрьевне, Лазукину Ивану Андреевичу.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

**1.** Имеются ли недостатки в общем имуществе многоквартирного дома №16 по ул. Карасьевская в г.Екатеринбурге:

- 1) трещины примыкания порога к откосам стены с левой и правой стороны (левая часть крыши)
- 2) следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (левая часть крыши)
- 3) отсутствует обвязка молнезащиты (левая часть крыши)
- 4) в местах примыкания подоконника окна лестничного марша имеются щели (с левой и правой стороны на центральной части крыши)
- 5) наблюдаются щели между стеной и вентиляционной шахтой (3 шт.) на центральной части крыши
- б) отсутствует лестница на скатную крышу на центральной части крыши

- 7) наблюдаются следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (центральная часть крыши).
- 8) под жесткой кровлей парапета (над подъездом № 2) виден утеплитель фасада (центральная часть крыши)
- 9) отсутствует обвязка молнезащиты (правая часть кровли)
- 10) следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (правая часть кровли)
- 11) щели между стеной и крышей вентиляционной шахты (правая часть кровли)
- 12) ограждающие перила лестниц отстают от марша более 200 мм в подъезде №1 и №3
- 13) на межлестничных площадках зазор между полом и ограждающими конструкциями более 25 см. (подъезд №1 и №3).
- 14) при замене напольной плитки на площадке крыльца подъезда №1, установлена «гладкая» плитка, без сцепления
- 15) у площадок подъездов (с 1 по 3 подъезд) отсутствует уклон в 2-3 градуса, в результате чего вода не отводится
- 16) у площадки и низом входной двери подъезда № 3 зазор меньше 30 мм (не имеется возможности разместить резиновые коврики при входе)
- 17) у подъездов (с 1 по 3 подъезд) слив воды с крыш козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки
- 18) повреждение (деформация) труб водостока: со стороны двора - 2 шт., с внешней стороны дома — 3 шт.
- 19) отсутствуют жалюзийные решетки продухов с внешней стороны дома
- 20) отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома. Выпуски труб водостока выполнены на газон и отмостку дома, лежат на земле
- 21) наблюдается ржавчина на трубе газопровода, проходящая по фасаду дома.
- 22) не выполнен контур уклона отмостки (под балконом квартиры 3)
- 23) напольная плитка лестниц спусков в подвалы «гладкая» плитка, без сцепления.
- 24) у площадки и низом входа в подвал зазор меньше 30 мм (у подвала №1 и №2).
- 25) оконные блоки продухов в подвал не вставлены в проем (закреплены к стене внахлест)
- 26) разрушение стенки приямки продуха с внешней стороны дома (со стороны заезда во двор)
- 27) опорные стойки калиток и ворот домов 16 и 18 по ул. Карасьевской сместились.
- 28) разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 16 и 18 по ул. Карасьевской
- 29) перекошены опорные стойки калитки и ограждения ШРП
- 30) на детской площадке во дворе дома, из-под насыпного покрытия, местами просматривается укрывной материал «Геотекстиль».

2. Если вышеуказанные недостатки в общем имуществе жилого дома 16 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге подтвердятся, определить причину их возникновения (нарушение требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также 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, а также объема работ.

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

Строительные недостатки - № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 19, 26;

Эксплуатационные недостатки - №№18, 21, 27, 29.

По недостатку №20 указано, что он связан с недостатками работ по проекту.

В связи с недостаточной полнотой заключения эксперта, в частности, согласно заключению экспертов ООО «УралСтройэкспертиза» не удалось установить наличие или отсутствие недостатков в связи с наличием снежного покрова в части (под №№28 и 30), суд назначил по делу дополнительную экспертизу с постановкой следующих вопросов:

1. Имеются ли недостатки в общем имуществе многоквартирного дома №16 по ул. Карасьевская в г.Екатеринбурге:

- Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 16 и 18 по ул. Карасьевской.

- На детской площадке во дворе дома, из под насыпного покрытия, местами просматривается укрывной материал «Геотекстиль».

2. Если вышеуказанные недостатки в общем имуществе жилого дома 16 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге подтвердятся, определить причину их возникновения (нарушение требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также 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 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.

С учетом выводов эксперта о том, что недостатки, поименованные в заключении экспертизы № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 19, 26, 28, 30, а именно:

1.	Трещины примыкания порога к откосам стены с левой и правой стороны (левая часть крыши)
2.	Следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (левая часть крыши)
3.	Отсутствует обвязка молниезащиты (левая часть крыши)
4.	В местах примыкания подоконника окна лестничного марша имеются щели (с левой и правой стороны на центральной части крыши)
5.	Наблюдаются щели между стеной и вентиляционной шахтой (3шт.) на центральной части крыши
6.	Отсутствует лестница на скатную крышу на центральной части крыши
7.	Наблюдаются следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (центральная часть крыши) .
8.	Под жесткой кровлей парапета (над подъездом №2) виден утеплитель фасада (центральная часть крыши)
9.	Отсутствует обвязка молниезащиты (правая часть кровли)
10.	Следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (правая часть кровли)
11.	Щели между стеной и крышей вентиляционной шахты (правая часть кровли)
13.	На межлестничных площадках зазор между полом и осаждающими конструкциями более 25 см. (подъезд №1 и №3)
14.	При замене напольной плитки на площадке крыльца подъезда №1, установлена «гладкая» плитка, без сцепления
17.	У подъездов (с 1 по 3 подъезд) слив воды с крыш козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки
19.	Отсутствуют жалюзийные решетки продухов с внешней стороны дома
26.	Разрушение стенки приямки продуха с внешней стороны дома (со стороны заезда во двор)

28.	Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 16 и 18 по ул. Карасьевской
30.	На детской площадке во дворе дома, из-под насыпного покрытия, местами просматривается укрывной материал «Геотекстиль».

связаны с ненадлежащим качеством выполнения строительных работ, суд возлагает обязанность по устранению указанных недостатков на ответчика.

При этом суд отдельно отмечает, что недостаток 2, 7, 10 вызван ненадлежащим качеством ремонтных работ ООО "РОССтехнология", данное обстоятельство подтверждено экспертом при ответе на вопросы суда и ответчика.

В отношении недостатка по п. 20 заключения «Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома. Выпуски труб водостока выполнены на газон и отмостку дома, лежат на земле», экспертом установлено наличие недостатка проектной документации. В выводах, изложенных в описательной части заключения, а также при опросе эксперта в заседании, указано, что в последующем данный дефект приведет к повреждению отмостки. Кроме того, устройство отмостки без установки желобов для сбора ливневых стоков в местах вывода водосточных труб является нарушением п. 4.30 «Пособия по проектированию основания зданий и сооружений».

С учетом изложенного суд приходит к выводу, что именно застройщик (ответчик), принявший по акту законченный строительством объект, заключивший с участниками долевого строительства договоры долевого участия в строительстве и передавший участникам долевого строительства согласно договору помещения в построенном доме, несет перед участниками долевого строительства - собственниками этих помещений - ответственность за надлежащее качество строительства жилого дома, в том числе за качество проведенных проектных работ.

В отношении недостатка по п. 23 заключения «Напольная плитка лестницы спуска в подвал «гладкая» плитка, без сцепления» эксперт указал, что данный пункт не является недостатком, в связи с отсутствием регламентирующих норм покрытия входа в подвал.

Истец с данным выводом не согласен, указав, что для нормальной эксплуатации требуется шероховатая поверхность, кроме того, рабочей документацией предусмотрен спуск в подвал в виде лестничного марша монолитного железобетонного.

Между тем данный недостаток не является строительным, в ходе обследования данного недостатка эксперт не установил нарушение действующих строительных правил, требования к качеству строительства не нарушены. При ответе на вопросы сторон эксперт указал, что для безопасности использования лестницы спуска в подвал возможно установить резиновые коврики. По мнению суда, соответствующие меры подлежат выполнению истцом, как организацией, осуществляющей эксплуатацию жилого дома.

В отношении недостатка 27 "Опорные стойки калиток и ворот домов сместились" эксперт указал, что данный недостаток является



эксплуатационным, дом находится в эксплуатации с 2014 года, оснований не доверять выводам эксперта в указанной части у суда не имеется. В удовлетворении иска в указанной части суд отказывает.

Недостаток №29 (перекошены опорные стойки калитки и ограждения ШРП), на устранении которого истец также настаивает, также носит эксплуатационный характер.

В отношении недостатка по п. 28 заключения «Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 16 и 18 по ул. Карасьевской» эксперт указал, что недостаток является строительным.

В отношении способа устранения недостатка 28 суд полагает возможным согласиться с выводом эксперта о способе устранения недостатка – ремонт бордюрных камней. В судебном заседании эксперт пояснил, что замена бордюрных камней более дорогостоящий способ, кроме того, он приведет к разрушению тротуаров и проезжей части, а также газона. Эксперт указал, что при качественном ремонте будет обеспечено надлежащее качество.

Поскольку экспертом установлен строительный характер недостатков на детской площадке, исковые требования в указанной части также подлежат удовлетворению.

Суд полагает, что истец вправе предъявить требование об устранении недостатков выполнения работ в части бордюрных камней и детской площадки 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.

Детская и спортивная площадка расположена между домами № 16 и № 18 по ул. Карасьевской в г. Екатеринбурге, имеющими один общий въезд-выезд. Каких-либо разграничений в части границ детской и спортивной площадки, относящихся к каждому дому, не имеется.

Многоквартирные дома № 16 и № 18 по ул. Карасьевской в г.Екатеринбурге, расположены на одном земельном участке с кадастровым номером 66:41:031:3009:24. 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 частично 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.

Также суд удовлетворил частично требования в части недостатков по п.3.2, 3.6, 4.4, 4.7, 5.1.1, 5.2.1, 5.2.5, 5.2.8, указанных в ходатайстве об уточнении исковых требований, поскольку спор по данным недостаткам между сторонами отсутствовал, стороны признают, что данные недостатки возникли в связи с ненадлежащим качеством строительных работ

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 35 333 руб. (2/3 от стоимости экспертизы) с учетом того обстоятельства, что часть недостатков, не 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 частично.
2. Обязать Акционерное общество «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, 16, а именно:

№ п/п	Наименование недостатка	Способы устранения недостатка	Объем работ (основание)
1.	2.	4.	5.
1.	Трещины примыкания порога к откосам стены с левой и правой стороны (левая часть крыши)	Устройство дополнительного слоя гидроизоляции (0,1 кв.м.) с примыканием к откосу стены, заполнения швов герметиком (0,3 м.п.)	0,3 м.п. 0,1 кв.м.
2.	Следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (левая часть крыши)	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
3.	Отсутствует обвязка молниезащиты (левая часть крыши)	Выполнить молниезащиты согласно проекту 06.001.23/13-21-ЭЛ	Согласно проекту (м.п.)
4.	В местах примыкания подоконника окна лестничного марша имеются щели (с левой и правой стороны на центральной части крыши)	Ремонт примыканий подоконного слива, путем герметизации швов примыкания, выравнивания металлических планок примыкания	0,4 м.п.
5.	Наблюдаются щели между стеной и вентиляционной шахтой (3шт.) на центральной части крыши	Заполнить шов пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной), с уборкой излишка пены и промазкой сверху герметизирующей мастикой	32,0 м.п.
6.	Отсутствует лестница на скатную крышу на центральной части крыши	Установка металлических лестниц согласно рабочему проекту Архитектурные решения 06.001.23/13-21-АР2, ЛМ-1 и ЛМК-2	ЛМ-1 – 5 шт. ЛМК-2 – 6 шт.
7.	Наблюдаются следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (центральная часть крыши) .	Зачистка металлических парапетных ограждений от ржавчины и поврежденного лакокрасочного покрытия, после чего огрунтовка изделия, и окончательная покраска эмалью на 2 раза	38,4 м.п. ограждения
8.	Под жесткой кровлей парапета (над подъездом №2)	Очистка поврежденного места от пыли и грязи, оштукатуривание поврежденного участка по сетке с	0,1 кв.м.

	виден утеплитель фасада (центральная часть крыши)	фактурой («короед») под существующий фасад. и последующая окраска в цвет существующего фасада	
9.	Отсутствует обвязка молниезащиты (правая часть кровли)	Выполнить молниезащиты согласно проекту 06.001.23/13-21-ЭЛ	Согласно проекту (м.п.)
10.	Следы ржавчины на ограждающих парапетах по всему периметру (правая часть кровли)	Зачистка металлически парапетных ограждений от ржавчины и поврежденного лакокрасочного покрытия, после чего огрунтовка изделия и окончательная покраска эмалью на 2 раза.	16,8 м.п. ограждения
11.	Щели между стеной и крышей вентиляционной шахты (правая часть кровли)	Заполнить шов пениполиуретановым герметиком (монтажной пеной), с уборкой излишка пены и промазкой сверху герметизирующей мастикой.	11,5 м.п. ограждения
13.	На межлестничных площадках зазор между полом и осаждающими конструкциями более 25 см. (подъезд №1 и №3)	Установка дополнительной горизонтального металлического профиля, с монтажом его с помощью сварки к существующему лестничному ограждению. Огрунтовка и окончательная покраска эмалью на 2 раза, нового элемента	7,0 м.п.
14.	При замене напольной плитки на площадке крыльца подъезда №1, установлена «гладкая» плитка, без сцепления	Демонтаж гладкой плитки с устройством поной керамогранитной плитки с шероховатой поверхностью, согласно проекту 06.001.23.13-21-АСЗ.	3,8 кв.м.
17.	У подъездов (с 1 по 3 подъезд) слив воды с крыш козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки	Вынос колена водосточной трубы, с I по 3 подъезд за крыльцо на расстояние не менее 200мм (3x200=600мм).	0,6 м.п.
19.	Отсутствуют жалюзийные решетки продухов с внешней стороны дома	Установка согласно проекту 06.001.18/13-12-AP1, 5 решеток на продухи тех.подполья	5 шт.
20.	Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома. Выпуски труб	Устроить в асфальтобетонной отмостки бетонные водоотводящие желоба, длиной 1 метр (ширина отмостки)	16 шт.

	водостока выполнены на газон и отмостку дома, лежат на земле		
26.	Разрушение стенки приямки продуха с внешней стороны дома (со стороны заезда во двор)	Зачеканка швов кладки цементно-песчаным раствором, установка мелкоштучных элементов (кирпича) на место.	0,1 куб.м. (кладки)
28.	Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 16 и 18 по ул. Карасьевской	Очистка разрушенных участков бордюрных камней от ржавчины и грязи, ремонт камней полимер цементными растворами. Участки с трещинами и ржавыми пятнами вскрываться очищаться от мусора и ржавчины, ремонт камней полимер цементными растворами. Работы по ремонту бетонных изделий производить согласно СП 349.1325800.2017 п.6 Принципы ремонта и усиления несущих конструкций и реализующие их методы; п.8 Контроль качества работ по ремонту и усилению	26 шт. камни бордюрные длиной 3 метра
30.	На детской площадке во дворе дома, из-под насыпного покрытия, местами просматривается укрывной материал «Геотекстиль».	Полностью убрать (демонтировать) верхний щебеночный слой покрытия детской площадки до слоя геотекстиля. Выполнить выравнивание геотекстиля, с обязательным нахлестом между собой полотнищ. Произвести анкеровку «грунтовыми анкерами» всех краёв полотнищ с шагом 200мм. Произвести обратную засыпку щебня толщиной 50мм, с разравниванием верхнего покрытия.	237,0 кв.м. покрытие дет. площадки

а также выполнить следующие работы по устранению недостатков:

№ п/п	Наименование	Объем работ
	<b>Крыльцо</b>	
3.2	НА площадке крыльца подъезда № 1 доделать торцевую заделку плиткой	0,2 кв.м.
3.6	Устранение зазора на крыльце в электрощитовую между первой ступенью и стеной	7смх4см
	<b>Фасад</b>	
4.4	Установить продух (2шт.) под окном квартиры №19 и №22.	

4.7	Установить герметизацию в местах сопряжения мокрый фасад - керамогранит по цокольной части жилого дома.	
<b>Подвал№2</b>		
5.1.1	Устранить отсутствие водоотведения на площадке входа в подвал	
<b>Подвал№1</b>		
5.2.1	Устранить отсутствие водоотведения на площадке входа в подвал	
5.2.5	Восстановить опорные тумбы вентиляции под всеми шахтами	5 шт.
5.2.8	Установить приточно-вытяжную вентиляцию в подвале	

В удовлетворении остальной части иска отказать.

3. Взыскать с Акционерного общества «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, 35 333 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**