

**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
01 июля 2019 года

Дело № А60-58535/2018

Резолютивная часть решения объявлена 25 июня 2019 года
Полный текст решения изготовлен 01 июля 2019 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Т.С. Зыряновой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи С.А. Щаповой, 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, допущенные при строительстве и выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома № 48 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге, с участием в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, - ООО «НПП Стройтэк» (ИНН 6660142370), ООО «РОССтехнология» (ИНН 6678047455), ООО "УЖК" (ИНН 6678049928),

при участии в судебном заседании:

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

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.

Отводов суду не заявлено (ст. 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Истец обратился в арбитражный суд с требованием об обязанности ответчика в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения по делу безвозмездно устранить недостатки, допущенные при строительстве и выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома № 48 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге.

Определением от 20.02.2019г. назначена по делу судебная строительная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено ООО «ИнПроЭкс» (620109, г. Екатеринбург, ул. Анри Барбюса, д. 6, 2 этаж; тел. (343) 2222-503), эксперту Коковиной Ольге Александровне.

Производство по делу приостановлено до получения результатов экспертизы (до 26 марта 2019года).

Назначено судебное заседание для разрешения вопроса о возобновлении производства по делу на 24 июня 2019 09:20.

20.03.2019г. от экспертной организации в суд поступило ходатайство о запросе дополнительной документации, необходимой для проведения экспертизы, а именно:

- Документация на замену кровельного покрытия (акты обследования, проектная документация, исполнительная документация и пр.);
- Документация на выполнение ремонтных работ в МОП (акты, предписания, результаты осмотров и пр.);
- Документация, отражающая факт передачи Застройщиком (Генподрядчиком) лестниц, предназначенных для обслуживания скатных участков кровель.
- Документация, отражающая выполнение работ по установке козырьков прямых силами эксплуатирующей организации.

В связи с необходимостью представления запрошенной экспертной организацией документации, судом в порядке ст.163 АПК РФ объявлен в судебном заседании 09.04.2019г. перерыв до 12.04.2019г.

После перерыва сторонами представлена дополнительная документация, а именно:

АО "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ" представлены копии следующих документов:

1. Копия раздела 06.001.18/13-11-АС 1 с изменениями.
2. **По выполненным Застройщиком работам на кровле жилого дома:**
 - 1) копия акта осмотра от 31 марта 2017 г.
 - 2) копия технического заключения №171/48/3/2017 от 07.04.2017 г. по обследованию кровли жилого дома 48 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге.
 - 3) копия дополнительного соглашения от 21 августа 2017 г. к договору №2658 от 14 марта 2017 г.
 - 4) копия справки №6 о стоимости выполненных работ и затрат от 03.10.2017г.
 - 5) копия акта о приемке выполненных работ от 03.10.2017 г.
 - 6) копия акта приема-передачи работ от 21 сентября 2017 г.
3. **По выполненным работам в иных местах общего пользования:**

Ответчик пояснил, что помимо ремонтных работ на кровле жилого дома Застройщиком в рамках гарантийных обязательств силами третьего лица также выполнялись работы в подвале жилого дома (производилось утепление потолка подвала). В связи с чем предоставляет копию договора №2810 от 23 мая 2018 г.

и акт выполненных работ от 20 декабря 2018 г. Техническое решение, на основании которого выполнялись работы, представлялось ранее (письмо вх. б/н от 18 февраля 2019 г.).

Также выполнялись ремонтные работы в подъездах (окраска стен, устройство сапожков). Какие-либо акты выполненных работ с ООО НПП «Стройтэк» не подписывались. Работы выполнялись в рамках гарантийных обязательств.

Относительно документов о передаче лестниц, предназначенных для обслуживания скатной кровли, пояснил, что такие документы у АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» отсутствуют.

ООО УК "ТВОЙ ДОМ" представлены следующие документы: копия счета №3 от 12.02.2018г., копия платежного поручения №85 от 14.02.2018г., копия платежного поручения №135 от 02.03.2018г.

Представленные сторонами документы судом направлены в экспертную организацию.

15.05.2019г. от экспертной организации в суд поступило заключение эксперта по результатам судебной экспертизы.

Поскольку обстоятельства, вызвавшие приостановление производства по делу, в настоящее время устранены, производство по делу возобновлено, о чем оформлено отдельное определение.

Стороны в судебном заседании 30.05.2019г. заявили ходатайство о вызове эксперта в судебное заседание для дачи пояснений. Ходатайство удовлетворено.

Суд полагает необходимым вызвать в судебное заседание эксперта ООО «ИнПроЭкс» Коковину Ольгу Александровну для дачи пояснений по представленному заключению.

Определением от 04.06.2019г. судебное разбирательство отложено.

В судебном заседании 14.06.2019г. экспертом даны пояснения по представленному заключению.

С учетом выводов, изложенных в заключении эксперта, истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому просит:

обязать ответчика безвозмездно устранить недостатки, допущенные при строительстве и выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома № 48 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге:

1. Обязать акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ИНН 6672142550) в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения по делу безвозмездно устранить недостатки, допущенные при строительстве и выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома № 48 по ул. Карасьевская в г.

Екатеринбурге, а именно:

Крыша:

1. Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета.
2. У отливов окон (3шт.). расположенных на крыше имеются зазоры (в местах примыкания с откосами).

3. Наблюдается зазор у всех вентиляционных шахт между стеной и крышей по всему периметру стены.
4. Частичное разрушение штукатурного слоя вентшахт и помещений антресолей квартир 3-го этажа выходов на кровлю до армирующей сетки на всей площади стен.
5. Наблюдается разрушения штукатурного слоя на стене около дверей выхода на кровлю первого подъезда, в связи с отсутствием организованного отвода воды со всех участков плоских кровель, в том числе с покрытий (кровель) лоджий
6. Не установлены лестницы на обслуживание скатной кровли.
7. Отсутствие (выпадение) на участке карниза ската кровли длиной 7.5 м.п. элементов крепления (самонарезающих винтов).
8. Не закреплена прижимная планка кровельного покрытия кровли лоджии 3 подъезда по оси 1с

МОП;

1. Не восстановлен текстурный слой отделки стен, имеется разнотон окрашивания стен после проведенных ремонтно-восстановительных работ.

Крыльца:

1. Добавить ступень на крыльце входа в электрощитовую.

Фасад:

1. После проведенных работ по устройству лотков приямков продухов, отсутствуют жалюзийные решетки (1шт.), не восстановлена отделка откосов проемов продуха, не восстановлен отделочный слой фасада в приямках продуха.

Наблюдаются провалы отмостки в примыкании с цоколем по всему периметру дома.

Имеет место частичный контр уклон отмостки.

Наблюдаются частичные провалы тротуарного покрытия «Бехатон» на отмостке со стороны двора.

6. Отсутствуют продухи в подвальном помещении (под квартирами №№ 1,19,36).

Подвальное помещение:

1. Отсутствуют опорные тумбы вентиляционных шахт (5шт).
2. Отсутствует водоотведение на площадке входа в подвал.
3. Отсутствует гидроизоляция приямка.
4. **Помещение насосной станции:**

1. Отсутствует приточно-вытяжной вентиляции

Придомовая территория:

1. На дорожках аллеи (между домами 48 и 46 по ул. Карасьевской) отсутствует бордюрный камень.

Ходатайство об уточнении исковых требований удовлетворено на основании ст.49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением от 16.06.2019г. судебное заседание отложено.

В судебном заседании 24.06.2019г. объявлен перерыв в целях предоставления истцу времени для уточнения исковых требований.

После перерыва в судебном заседании 25.06.2019г. истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому просит обязать акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-Урал» (ИНН 6672142550) в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения по делу безвозмездно устранить недостатки, допущенные при строительстве и выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома № 48 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге, а именно:

№№	Наименование недостатка	Способы устранения недостатка	Объем	Номер страницы заключения эксперта
Крыша				
1	Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета	1. Очистка металлического ограждения от ржавчины, старого слоя краски, грунта металлическими щетками; 2. Выполнение заглушек торцевых элементов ограждений; 3. Огрунтовка грунтовкой ГФ-021 ГОСТ 25129-82, окраска эмалью типа ПФ-115 ГОСТ 66465-76 за 2 раза (в соответствии с требованиями рабочей документации).	83,6м.п.	99
2	У отливов окон (3 шт.), расположенных на крыше имеются зазоры (в местах примыкания с откосами).	Выполнить герметизацию узла примыкания оконного отлива к боковым откосам двухкомпонентным полиуретановым герметиком.	6 участков * 170мм	99
3	Наблюдается зазор у всех вентиляционных шахт между стеной и крышей по всему периметру стены.	Выполнить тщательно зачеканку зазоров цементно-песчаным раствором по всему периметру примыкания.	74,48м.п.	100
4	Частичное разрушение штукатурного слоя вентшахт и помещений антресолей квартир 3-ю этажа выходов на кровлю до армирующей сетки на всей площади стен.	Восстановление штукатурного слоя на отдельных участках стен вентшахт.	18м ²	100
		Выполнить окраску стен вентшахт фасадными красками	179,21м ²	
		Полная замена защитного штукатурного слоя стены антресоли по оси 2с	10,22м ²	
		Выполнить окраску стен антресоли фасадными красками	10,22м ²	

5	Наблюдается разрушения штукатурного слоя на стене около дверей выхода на кровлю первого подъезда, в связи с отсутствием	1. Разработать проектное решение по отводу атмосферных осадков со всех участков плоских кровель, в том числе - с покрытий (кровель) лоджий.		100
	организованного отвода воды со всех участков плоских кровель, в том числе с покрытий (кровель) лоджий	2. Восстановление штукатурного слоя поврежденных осадками стен. 3. Выполнить окраску стен фасадными красками		
6	Не установлены лестницы на обслуживание скатной кровли.	Установить на объекте лестницы металлические и переходные мостики, в соответствии с рабочей документацией (шифр 06.001.18/13-11 -AP2)	Лестница металлическая ЛМ-1 - 5шт.; Лестница металлическая ЛМ-2-6шт.; Переходные мостики... 64,5 м.п.	100-101
7	На участке карниза ската кровли длиной 7,5м.п. выявлено отсутствие (и/или выпадение) элементов крепления (самонарезающихся винтов)	Закрепить металлические элементы карниза длиной 7,5м.п. между собой самонарезающими винтами с шагом 300мм		104
8	Не закреплена прижимная планка кровельного покрытия кровли лоджии 3 подъезда по оси 1 с	1. Выполнить крепление прижимной планки (краевой рейки) кровельными саморезами с шагом 200мм.	6,3 8 м. п.	104
		2. Выполнить герметизацию узла примыкания планки двухкомпонентными полиуретановыми герметиком по всей длине.	6.38м.п.	
	МОП			
9	Не восстановлен текстурный слой отделки стен, имеется разнотон окрашивания стен после проведенных ремонтно-восстановительных работ.	1. Заменить «гладкую» часть штукатурки на декоративную, сохраняя принятую текстуру стены.	61м ²	101
		2. Окрасить поверхность стен водоэмульсионными составом в один слой для устранения разницы цветов, оттенков отдельных участков. 3. На вновь оштукатуренных декоративной	609.03 м ²	

		штукатуркой участков окраску выполнить за 2 раза.		
	Крыльца			
10	Добавить ступень на крыльце входа в электрощитовую.	1. Демонтировать покрытие ступеней и подступенков, торцевой поверхности крыльца из керамического гранита 2. Выполнить бетонирование ступеней	3,7м ²	101-102
		крыльца, в том числе выполнить одну дополнительную ступень, обеспечив равную высоту ступеней (640/4) 160мм, с учетом армирования и анкеровки новых участков к существующим.		
	Фасад			
11	После проведенных работ по устройству лотков прямков продухов, отсутствуют жалюзийные решетки (11шт.), не восстановлена отделка откосов проемов продуха. не восстановлен отделочный слой фасада проемов продуха.	1. Восстановить слой утеплителя.....экструзионный пенополистирол «экстрол 40» на битумно-цементном клею 100мм, 2. Выполнить оштукатуривание цементно-песчаным раствором по сетке (6 прямков). 3. Выполнить восстановление отделки откосов проемов продухов (11 шт.) цементно-песчаным раствором. 4. Установить жалюзийные решетки на продухи подвала.	4м ² 6м ² 5,28м ² 11 шт.	102
12	Наблюдаются провалы отмостки в примыкании с цоколем по всему периметру дома.	1. Демонтировать существующую отмостку из асфальтобетона, плитки «Бехатон» 2. Утрамбовать грунт на площади отмостки с выполнением подсыпки грунта при наличии провалов.	153м ² 5-10 м ³ 17м ³	103
13	Имеет место частичный контр уклон отмостки.		153 м ²	
14	Наблюдаются частичные провалы тротуарного покрытия «Бехатон» на отмостке со стороны двора.	3. Выполнить щебеночную подготовку по уклону. 4. Выполнить асфальтобетонное покрытие В15, F75 толщиной 40мм		
15	Отсутствуют продухи в подвальном помещении (под квартирами №№ 1, 19, 36).	Выполнить устройство продухов в подвальном помещении согласно рабочей документации (план техподполья раздел		

		06.001.18/13-11-AP1 листы 2, 3, 4) (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)		
	Подвальное помещение			
16	Отсутствуют опорные тумбы вентиляционных шахт (5шт).	Выполнить кладку кирпичных фундаментов (размеры 380*900мм, высота - 1800мм).	5шт.	103
17	Отсутствует водоотведение на площадке входа в подвал.	Выполнить водоотведение на площадках входов в подвал: дренажные трубы в наружных стенах спусков и линзы из щебня в соответствии с проектной документацией (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)		
18	Отсутствует гидроизоляция приямка.	Выполнить гидроизоляцию приямка в соответствии с проектной документацией (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)		
	Помещение насосной станции			
19	Отсутствует проточно-вытяжная вентиляция	Выполнить устройство приточно-вытяжной вентиляции (план техподполья раздел 06.001.18/13-11-ОВ лист 15) (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)		
	Придомовая территория			
20	На дорожках аллеи (между домами 48 и 46 по ул. Карасьевской) отсутствует бордюрный камень.	Выполнить монтаж бордюра с использованием камня бортового гранитного типа 4ГТ1 ГОСТ 6666-81 по бетонному основанию.	270.94м.п.	104

Ходатайство об уточнении исковых требований удовлетворено на основании ст.49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ответчик явку в судебное заседание не обеспечил.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

30.05.2016г. между собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 48 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге (далее по тексту - многоквартирный дом) и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Твой Дом» (далее по тексту - истец) заключен

договор управления многоквартирным домом, по условиям которого УК по заданию собственников (далее - Заказчика) обязуется в течение срока, установленного договором за штату осуществлять управление общим имуществом (далее - ОИ), а именно, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества, от имени и за счет собственников представлять интересы собственников в сторонних организациях, в том числе органах федеральной, муниципальной власти, перед третьими юридическими и физическими лицами, в том числе ресурсопоставляющими организациями, в органах судебной и исполнительной власти.

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

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 27.12.2013г., что подтверждается разрешением на ввод в эксплуатацию № RU 66302000-1969. Застройщиком является Акционерное общество «ЛСР. Недвижимость-Урал» (в настоящее время - Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (далее по тексту - ответчик).

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 №399 с указанием недостатков и просьбой их устранить. Претензия оставлена без удовлетворения, в связи с чем истец обратился с рассматриваемым иском в суд.

Исходя из условий п. 5 ст. 720 Гражданского кодекса Российской Федерации при возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза.

При рассмотрении настоящего дела судом назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «ИнПроЭкс», эксперту Коковиной Ольге Александровне.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Имеются ли следующие недостатки в общем имуществе жилого дома 48 по ул. Карасьевская г. Екатеринбурге:

1. Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета.
2. У отливов окон расположенных на крыше имеются зазоры (в местах примыкания с откосами).
3. Наблюдается зазор у всех вентиляционных шахт между стеной и крышей по всему периметру стены.
4. Присутствуют зазоры нащельников в примыкании скатных крыш к стенам.
5. Частичное разрушение штукатурки фасада до армирующей сетки на всей площади стен.
6. Наблюдается разрушения штукатурного слоя на стене около дверей выхода на кровлю первого подъезда. Образование плесени из-за неправильно выполненного отвода воды с кровли.
7. Не установлены лестницы на обслуживание скатной кровли.

МОП:

1. Не восстановлен текстурный слой на стенах.

Крыльца:

1. У подъездов с 1 по 3 отсутствуют водоотводные желоба, вода сливается на отмостку и тротуар.

2. Добавить ступень на крыльце входа электрощитовую.

Фасад:

1. 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. Отсутствуют козырьки над приямками продухов.

2. Выпуски труб ливнестока выполнены на газон и отмостку дома (лежат на асфальтовом покрытии). Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома.

3. Наблюдаются провалы отмостки в примыкании с цоколем по всему периметру дома.

4. Имеет место частичный контр уклон отмостки.

5. Наблюдаются частичные провалы тротуарного покрытия «Бехатон» на отмостке со стороны двора.

Подвальное помещение:

1. Оконные блоки продухов в подвал не вставлены в проем (закреплены к стене внахлест).

2. Отсутствуют опорные тумбы вентиляционных шахт.

3. Не выполнено утепление потолка подвала. Ответчиком проведены работы по утеплению потолка согласно проектной документации. Проектом предусмотрено, что утепление производится частично, не по всей поверхности потолка.

Помещение насосной станции:

1. Отсутствует гидроизоляции приямка.

Придомовая территория:

1. На дорожках аллеи (между домами 48 и 46 по ул. Карасьевской) отсутствует бордюрный камень.

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, а также объема работ.

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

Оценив заключение экспертизы по правилам ст. 71 АПК РФ, учитывая пояснения эксперта, озвученные в судебном заседании, суд приходит к выводу о том, что экспертом 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).

В отношении недостатка №20 (ходатайство об уточнении от 25.06.2019г.), суд полагает необходимым отметить следующее. 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. Заявленный к монтажу бордюры находится между многоквартирными домами № 48 и № 46 по ул. Карасьевской в г.Екатеринбурге, несмотря на то, что дом под номером 48 находится на обслуживании иной организации, дома имеют в пользовании неделимый земельный участок, застройка обоих домов осуществлялась ответчиком, соответственно, суд полагает, что истец вправе требовать устранения данного недостатка.

В отношении недостатка №6 – не установлены лестницы на обслуживание скатной крыши, доводы ответчика отклонены, поскольку доказательств передачи данного имущества (лестницы) в материалы дела

ответчиком не представлены.

Также суд удовлетворил требования в части недостатков по п.15, 17, 18,19 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 (письмо ответчика от 26.12.2018г. №17-0496).

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. Виды и объемы работ определены судом с учетом выводов эксперта.

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 57500 руб. (1/2 от стоимости экспертизы).

Денежные средства в размере 115000 руб. подлежат перечислению экспертной организации с депозитного счета Арбитражного суда Свердловской области за проведение экспертизы.

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, допущенные при строительстве многоквартирного дома № 48 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбурге, а именно:

№№	Наименование недостатка	Способы устранения недостатка	Объем
	Крыша		
1	Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета	1. Очистка металлического ограждения от ржавчины, старого слоя краски, грунта металлическими щетками; 2. Выполнение заглушек торцевых элементов ограждений;	83,6м.п.

		3. Огрунтовка грунтовкой ГФ-021 ГОСТ 25129-82, окраска эмалью типа ПФ-115 ГОСТ 66465-76 за 2 раза (в соответствии с требованиями рабочей документации).	
2	У отливов окон (3 шт.), расположенных на крыше имеются зазоры (в местах примыкания с откосами).	Выполнить герметизацию узла примыкания оконного отлива к боковым откосам двухкомпонентным полиуретановым герметиком.	6 участков * 170мм
3	Наблюдается зазор у всех вентиляционных шахт между стеной и крышей по всему периметру стены.	Выполнить тщательно зачеканку зазоров цементно-песчаным раствором по всему периметру примыкания.	74,48м.п.
4	Частичное разрушение штукатурного слоя вентшахт и помещений антресолей квартир 3-ю этажа выходов на кровлю до армирующей сетки на всей площади стен.	Восстановление штукатурного слоя на отдельных участках стен вентшахт.	18м ²
		Выполнить окраску стен вентшахт фасадными красками	179,21м ²
		Полная замена защитного штукатурного слоя стены антресоли по оси 2с	10,22м ²
		Выполнить окраску стен антресоли фасадными красками	10,22м. ²
5	Наблюдается разрушения штукатурного слоя на стене около дверей выхода на кровлю первого подъезда, в связи с отсутствием организованного отвода воды со всех участков плоских кровель, в том числе с покрытий (кровель) лоджий	1. Разработать проектное решение по отводу атмосферных осадков со всех участков плоских кровель, в том числе - с покрытий (кровель) лоджий. 2. Восстановление штукатурного слоя поврежденных осадками стен. 3. Выполнить окраску стен фасадными красками	
6	Не установлены на обслуживании скатной кровли.	Установить на объекте лестницы металлические и переходные мостики, в соответствии с рабочей документацией (шифр 06.001.18/13-11 -AP2)	Лестница металлическая ЛМ-1 - 5шт.; Лестница металлическая ЛМ-2-6шт.; Переходные мостики ... 64,5 м.п.
7	На участке карниза	Закрепить металлические	

	ската кровли длиной 7,5м.п. выявлено отсутствие (и/или выпадение) элементов крепления (самонарезающихся винтов)	элементы карниза длиной 7,5м.п. между собой самонарезающимися винтами с шагом 300мм	
8	Не закреплена прижимная планка кровельного покрытия кровли лоджии 3 подъезда по оси 1 с	1. Выполнить крепление прижимной планки (краевой рейки) кровельными саморезами с шагом 200мм.	6,3 8 м. п.
		2. Выполнить герметизацию узла примыкания планки двухкомпонентными полиуретановыми герметиком по всей длине.	6.38м.п.
	МОП		
9	Не восстановлен текстурный слой отделки стен, имеется разнотон окрашивания стен после проведенных ремонтно-восстановительных работ.	1. Заменить «гладкую» часть штукатурки на декоративную, сохраняя принятую текстуру стены.	61м ²
		2. Окрасить поверхность стен водоэмульсионными составом в один слой для устранения разницы цветов, оттенков отдельных участков. 3. На вновь оштукатуренных декоративной штукатуркой участках окраску выполнить за 2 раза.	609.03 м ²
	Крыльца		
10	Добавить ступень на крыльце входа в электрощитовую.	1. Демонтировать покрытие ступеней и подступенков, торцевой поверхности крыльца из керамического гранита 2. Выполнить бетонирование ступеней крыльца, в том числе выполнить одну дополнительную ступень, обеспечив равную высоту ступеней (640/4) 160мм, с учетом армирования и анкеровки новых участков к существующим.	3,7м ²
	Фасад		
11	После проведенных работ по устройству лотков приямков продухов, отсутствуют жалюзийные решетки	1. Восстановить слой утеплителя.....экструзионный пенополистирол «экстрол 40» на битумно-цементном клею 100мм,	4м ²

	(11 шт.), не восстановлена отделка откосов проемов продуха. не восстановлен отделочный слой фасада проемов продуха.		
		2. Выполнить оштукатуривание цементно-песчаным раствором по сетке (6 прямков).	6м ²
		3. Выполнить восстановление отделки откосов проемов продухов (11 шт.) цементно-песчаным раствором.	5,28м ²
		4. Установить жалюзийные решетки на продухи подвала.	11 шт.
12	Наблюдаются провалы отмостки в примыкании с цоколем по всему периметру дома.	1. Демонтировать существующую отмостку из асфальтобетона, плитки «Бехатон» 2. Утрамбовать грунт на площади отмостки с выполнением подсыпки грунта при наличии провалов. 3. Выполнить щебеночную подготовку по уклону. 4. Выполнить асфальтобетонное покрытие В15, F75 толщиной 40мм	153м ² 5-10 м ³ 17м ³ 153 м ²
13	Имеет место частичный контр уклон отмостки.		
14	Наблюдаются частичные провалы тротуарного покрытия «Бехатон» на отмостке со стороны двора.		
15	Отсутствуют продухи в подвальном помещении (под квартирами №№ 1, 19, 36).	Выполнить устройство продухов в подвальном помещении согласно рабочей документации (план техподполья раздел 06.001.18/13-11-AP1 листы 2, 3, 4) (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)	
	Подвальное помещение		
16	Отсутствуют опорные тумбы вентиляционных шахт (5шт).	Выполнить кладку кирпичных фундаментов (размеры 380*900мм, высота - 1800мм).	5шт.

17	Отсутствует водоотведение на площадке входа в подвал	Выполнить водоотведение на площадках входов в подвал: дренажные трубы в наружных стенах спусков и линзы из щебня в соответствии с проектной документацией (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)	
18	Отсутствует гидроизоляция приямка.	Выполнить гидроизоляцию приямка в соответствии с проектной документацией (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)	
Помещение насосной станции			
19	Отсутствует проточно-вытяжная вентиляция	Выполнить устройство приточно-вытяжной вентиляции (план техподполья раздел 06.001.18/13-11-ОВ лист 15) (Письмо АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» от 26.12.2018г. № 17-0496)	
Придомовая территория			
20	На дорожках аллеи (между домами 48 и 46 по ул. Карасьевской) отсутствует бордюрный камень.	Выполнить монтаж бордюра с использованием камня бортового гранитного типа 4ГТ1 ГОСТ 6666-81 по бетонному основанию.	270.94м.п.

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) в возмещение расходов по уплате государственной пошлины денежные средства в размере 6000 (шесть тысяч) рублей 00копеек, в возмещение расходов на оплату экспертизы 57500 (пятьдесят семь тысяч пятьсот) рублей 00копеек.

4. Перечислить ООО «ИнПроЭкс» (ИНН 6670087544) с депозитного счета Арбитражного суда Свердловской области за проведение по делу судебной экспертизы денежные средства в размере 115000руб. 00коп. на основании счета №104 от 15.05.2019г.

5. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

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

Т.С. Зырянова