

**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
03 июня 2019 года

Дело №А60-58533/2018

Резолютивная часть решения объявлена 28 мая 2019 года
Полный текст решения изготовлен 03 июня 2019 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Ю.М. Сидорской, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.В. Гонгалю, рассмотрел в судебном заседании дело №А60-58533/2018

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: Антонова С.Н., представитель по доверенности от 25.01.2019 №17; Кутузова Т.В., представитель по доверенности от 10.01.2019 №1;

от третьих лиц: не явились, извещены.

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) 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 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 05.12.2018 истец заявленные требования поддержал, заявил ходатайство об уточнении иска (недостатки работ поименованы в просительной части ходатайства, т. 1, л.д. 111 - 117). Уточнение иска принято судом в соответствии со ст. 49 АПК РФ.

Определением от 05.12.2018 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 составляет 55 000 руб.

В соответствии со ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации появились основания для возобновления производства по делу, а именно: 26.02.2019 в суд поступило экспертное заключение со счетом на оплату от 26.02.2019 №16.1/СЭ/02/2019.

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

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 27.03.2019 судом назначена по делу дополнительная судебная экспертиза. Срок проведения экспертизы – до 20.05.2019 года.

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

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

В 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 №1.1.1, 1.2.4, 1.2.10, 1.2.11, 1.3.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.3.2, 4.5, 4.6, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.3 в отношении которых эксперт пришел к выводу об эксплуатационном характере недостатка либо не установил наличие такого недостатка в принципе (здесь и далее нумерация недостатков по ходатайству истца об уточнении недостатков от 05.12.2018, т.1, л.д. 111 – 117).

На требованиях о безвозмездном устранении иных недостатков истец настаивает.

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

Ответчик представил дополнение к отзыву (с учетом заключения эксперта). Ответчик представил документы об изменении наименования на акционерное общество Специализированный застройщик "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ", в связи с чем именно данная организация является ответчиком по делу.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

30.05.2016 между собственниками помещений в многоквартирном доме №50 по ул. Карасьевская в г.Екатеринбурге и ООО УК "ТВОЙ ДОМ" заключен договор управления указанным домом.

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

Многokвартирный дом введен в эксплуатацию 27.12.2013, что подтверждается разрешением на ввод дома в эксплуатацию № RU 66302000-1970. 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 №400 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 №50 по ул. Карасьевская в г.Екатеринбурге:

№№	Наименование	Объем (примерный)
1.	Кровля	
1.1.	Левая часть крыши (над кв. 13-16)	
1.1.1.	Наблюдается ржавчина на металлических ограждениях парапета	30 п.м.
1.1.2.	При монтаже прижимной планки к фасаду дома частично нарушена декоративная штукатурка стены, до армирующей сетки	
1.1.3.	В месте примыкания трубы газохода к скатной крыше виден утеплитель	
1.1.4.	В местах примыкания кровли к вентиляционным шахтам имеются зазоры	
1.2.	Центральная часть крыши (над кв. 17-46)	
1.2.1.	Наблюдается щель, между стеной и крышей вентиляционной шахты, по всему периметру короба	
1.2.2.	Частичное разрушение защитной стяжки кровельного покрытия (многочисленные трещины)	
1.2.4.	Наличие ржавчины на металлических ограждениях парапета	52 п.м.
1.2.5.	Присутствуют зазоры в нащелниках, примыканий скатных крыш к стенам дома.	

1.2.6.	Наблюдается деформация металлической защиты парапета	
1.2.7.	Под жесткой кровлей парапета, расположенного над вторым подъездом, виден утеплитель стены фасада	
1.2.8.	Местами наблюдается частичное отслоение штукатурного слоя на фасаде дома до армирующей сетки.	
1.2.9.	Наблюдается намокание стены дома при выходе на кровлю из третьего подъезда из-за неправильно выполненного водоотведения	
1.2.10.	Течет вода в шахте коммуникаций, где расположена труба водоснабжения и канализации квартиры № 28	
1.2.11.	Крыша шахты не заменена, при замене поверхности крыши на мембрану, согласно мировому соглашению между Ответчиком и собственниками жилых помещений (Судовых А.Б. и Тюняевым А.А.).	
1.2.12.	Не установлены лестницы для обслуживания скатной кровли	
1.3.	Правая часть крыши (над кв.47-50).	
1.3.1.	Видна ржавчина на металлических ограждениях парапета	30 п.м.
1.3.2.	Под жесткой кровлей парапета виден утеплитель фасада	
1.3.3.	Наблюдаются отверстия в местах примыкания крыши и вентиляционного канала	
2.	МОП	
2.1.	Подъезд № 1	
2.1.1.	На кровле входной группы стекает вода по фасадочной части	
2.1.2.	Ограждающие перила лестниц отстают от марша более 200 мм	27 п.г.
2.1.3.	На межлестничных площадках (5штук, длиной 70см.) зазор между полом и ограждающими конструкциями более 25см	70см x 5 = 350см.
2.1.4.	Не восстановлен текстурный слой стен.	
2.2.	Подъезд № 2	
2.2.1.	Не восстановлен текстурный слой стен. Имеется разнотон окрасочного слоя.	
2.2.2.	Поверхность стен заштукатурена обычной штукатуркой, до этого была декоративная с текстурой и покрашена краской другого цвета. На данный момент текстура и цвет в пределах одной стены отличается	
2.3.	Подъезд № 3	
2.3.1.	Ограждающие перила лестниц отстают от марша более 200 мм.	27 п.г.
2.3.2.	На межлестничных площадках (5штук, длиной 70см.) зазор между полом и ограждающими конструкциями более 25см.	70см x 5 = 350см.
2.3.3.	Не восстановлен текстурный слой стен.	
3.	Крыльцо	
3.1.	У подъездов (с 1 по 3 подъезд), отсутствуют водоотводные желоба, вода сливается на отмостку и тротуар	
4.	Фасад	
4.1.	После проведенных работ по устранению промерзания стен в квартирах не восстановлен фасад дома (колеровочная фасадная краска, отличается от оригинальной)	
4.2.	По всему периметру дома наблюдается частичное не прокрашивание фасадной краской, в том числе второй и третий этажи подъезда 2	
4.3.	Наблюдаются частичные провалы асфальтовой отмостки, в т.ч. под окнами квартиры № 37	
4.4.	Выпуски труб ливнестока выполнены на газон и отмостку дома, лежат на асфальтовом покрытии. Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома	12шт.

4.5.	Лотки приемков подвальных продухов отходят от цоколя дома, имеются зазоры	
4.6.	Промерзание стены в районе квартиры № 28.	
5. Подвал		
5.1.	На подвальных продухах нет жалюзийных решеток и защитных козырьков	
5.2.	Ограждающие перила, установленные на опорной стене при спуске в подвал, имеют следы ржавчины	
5.3.	Оконные блоки продухов в подвал не вставлены в проем (закреплены к стене)	
5.4.	Утепление потолка произведено частично	
6. Помещение насосной станции		
6.1.	Отсутствует решетка на приемке установки дренажного насоса	
6.2.	Отсутствует запечатка на полу бетонной стяжки	
6.3.	Наблюдаются трещины на потолке (шириной 6 мм)	
7. Придомовая территория		
7.1.	Вдоль проезжей части наблюдается частичное разрушение бордюрных камней до арматуры.	
7.2.	Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 48 и 50 по ул. Карасьевской.	220п.м.
7.3.	Перекошены опорные стойки калитки и ограждения ШРП (шкафные газорегуляторные пункты).	
7.4.	На детских площадках, во дворе дома и за домом, частично замечен из под насыпного покрытия укрывной материал «Геотекстиль»	
7.5.	Отсутствует напольная керамическая плитка на лестнице при спуске с тротуара, проходящая вдоль дома	

2. Если вышеуказанные недостатки в общем имуществе жилого дома 50 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 недостатков, а также объема работ, которые необходимо выполнить для устранения недостатка.

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

Строительные недостатки - № 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.2.1, 1.2.5, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.12, 2.1.1, 2.1.3, 2.1.4, 2.2.1, 2.2.2, 2.3.2, 2.3.3, 3.1, 4.1, 4.2, 4.4, 5.1, 6.3, 7.1, 7.2, 7.5;

Эксплуатационные недостатки - №№1.1.1, 1.2.4, 1.3.1, 5.2, 7.3.

Экспертом указано, что п. 2.1.2, 2.3.1, 5.4 не является недостатком.

Установлены недостатки №1.2.10, 1.2.11, 5.3, 6.1, 6.2, без определения характера недостатков.

П. 4.3 исключен определением суда.

По недостатку №4.4 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 а также в связи с необеспечением доступа на кровлю здания, по недостаткам 4.1, 4.2 экспертом не обозначены строительные оси согласно проектной документации, позволяющие конкретизировать место выявления недостатка, суд назначил по делу дополнительную экспертизу с постановкой следующих вопросов:

1) Имеются ли недостатки в общем имуществе многоквартирного дома №50 по ул. Карасьевская в г.Екатеринбурге:

	Наименование	Объем (примерный)
1.	Кровля	
1.2.	Центральная часть крыши (над кв. 17-46)	
1.2.2.	Частичное разрушение защитной стяжки кровельного покрытия (многочисленные трещины).	
1.2.6.	Наблюдается деформация металлической защиты парапета.	
1.3.	Правая часть крыши (над кв.47-50).	
1.3.2.	Под жесткой кровлей парапета виден утеплитель фасада.	
1.3.3.	Наблюдаются отверстия в местах примыкания крыши и вентиляционного канала.	
4.	Фасад	
4.6.	Промерзание стены в районе квартиры № 28.	
7.	Придомовая территория	
7.1.	Вдоль проезжей части наблюдается частичное разрушение бордюрных камней до арматуры.	
7.2.	Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 48 и 50 по ул. Карасьевской.	220п.м.
7.4.	На детских площадках, во дворе дома и за домом, частично заметен из под насыпного покрытия, укрывной материал «Геотскстиль».	

2). Если вышеуказанные недостатки в общем имуществе жилого дома 50 по ул. Карасьевская в г. Екатеринбург 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.

Конкретизировать места выполнения работ по устранению недостатков 4.1, 4.2 со ссылками на строительные оси согласно проектной документации.

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, связаны с ненадлежащим качеством выполнения строительных работ, а также уточнением истца и отсутствием со стороны ответчика возражений в части, суд возлагает обязанность по устранению указанных недостатков на ответчика, а именно:

1.1.2	При монтаже прижимной планки к фасаду дома частично нарушена декоративная штукатурка стены
1.1.3	В месте примыкания трубы газохода к скатной крыше виден утеплитель
1.1.4	В местах примыкания кровли к вентиляционным шахтам имеются зазоры
1.2.1	Наблюдается щель, между стеной и крышей вентиляционной шахты, по всему периметру короба.
1.2.2	Частичное разрушение защитной стяжки кровельного покрытия (многочисленные трещины).
1.2.7	Под жесткой кровлей парапета, расположенного над вторым подъездом, виден утеплитель стены фасада
1.2.8	Местами наблюдается частичное отслоение штукатурного слоя на фасаде дома до армирующей сетки. .

1.2.9	Наблюдается намокание стены дома при выходе на кровлю из третьего подъезда из-за неправильно выполненного водоотведения
1.2.12	Не установлены лестницы для обслуживания скатной кровли
1.3.2	Под жесткой кровлей парапета виден утеплитель фасада
1.3.3.	Наблюдаются отверстия в местах примыкания крыши и вентиляционного канала
2.1.3	На межлестничных площадках (5штук. длиной 70см.) зазор между полом и ограждающими конструкциями более 25см (подъезд 1).
2.1.4	Не восстановлен текстурный слой стен (подъезд 1)
2.2.1	Не восстановлен текстурный слой стен. Имеется разнотон окрасочного слоя (подъезд 2)
2.2.2	Поверхность стен заштукатурена обычной штукатуркой, до этого была декоративная с текстурой и покрашена краской другого цвета. На данный момент текстура и цвет в пределах одной стены отличается (подъезд 2).
2.3.1.	При входе в тамбур подъезда наблюдается частичное отслоение бордюрной керамической плитки (подъезд 3)
2.3.3	На межлестничных площадках (5штук, длиной 70см.) зазор между полом и ограждающими конструкциями более 25см (подъезд 3)
2.3.4	Не восстановлен текстурный слой стен (подъезд 3)
3.1	У подъездов (с 1 по 3 подъезд) отсутствуют водоотводные желоба, вода сливается на отмостку и тротуар
3.2	У подъездов (с 1 по 3 подъезд) не выполнена гидроизоляция примыкания козырька к стене здания
4.1	После проведенных работ по устранению промерзания стен в квартирах не восстановлен фасад дома (колеровочная фасадная краска, отличается от оригинальной).
4.2	По всему периметру дома наблюдается частичное не прокрашивание фасадной краской, о том числе второй и третий этажи подъезда 2
4.3	Наблюдаются частичные провалы асфальтовой отмостки, в т.ч. подокнами квартиры № 37.
5.1	На подвальных продухах нет жалюзийных решеток и защитных козырьков.
6.2	Отсутствует гидроизоляции приямка

6.4	Отсутствует приточно-вытяжная вентиляция.
6.5	Наблюдаются трещины на потолке (шириной 6 мм).
7.1	Вдоль проезжей части наблюдается частичное разрушение бордюрных камней до арматуры..
7.2	Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 48 и 50 по ул. Карасьевской.

В части недостатка 4.4 (выпуски труб ливнестока выполнены на газон и отмостку дома, лежат на асфальтовом покрытии. Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома) эксперт пришел к выводу о том, что данный недостаток является следствием ошибки в проекте.

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 части устранения недостатка по п. 1.2.5 суд отказывает, поскольку наличие зазоров в нащелниках, примыканий скатных крыш к стенам дома не является недостатком. При этом суд учел изложенные в судебном заседании пояснения эксперта, который не смог пояснить, какие строительные нормы и правила нарушены ответчиком.

Относительно недостатка по п. 1.2.6 «Наблюдается деформация металлической защиты парапета» суд исходит из того, что из заключения эксперта невозможно установить, почему данный недостаток квалифицирован им в качестве строительного. Причина повреждения металлического парапета экспертом не установлена. Судом учтено, что дом находится в эксплуатации 5 лет, к управлению домом ООО УК "ТВОЙ ДОМ" приступил 01.07.2016. При этом каких-либо документов, подтверждающих наличие данного недостатка на дату приема дома истец не представил.

В отношении недостатка 7.3 «Перекошены опорные стойки калитки и ограждения ШРП (шкафные газорегуляторные пункты)» эксперт указал, что данный недостаток является эксплуатационным, дом находится в эксплуатации

с 2013 года, оснований не доверять выводам эксперта в указанной части у суда не имеется. В удовлетворении иска в указанной части суд отказывает.

Оснований для удовлетворения требований в части недостатка 7.5 (Отсутствует напольная керамическая плитка на лестнице при спуске с тротуара, проходящая вдоль дома) судом не установлено. Эксперт указывает, что данный недостаток является недостатком проектной документации, не ссылаясь при этом на конкретные нормы в области проектирования. Эксперт указывает, что устройство плитки необходимо для защиты бетона от внешних факторов и удобства эксплуатации. Суд полагает обоснованными доводы ответчика о том, что в рабочем проекте предусмотрено устройство лестничного марша из монолитного бетона БСТ В 20 F75 без покрытия плиткой. По своим характеристикам данный бетон является морозостойким и водонепроницаемым, его дополнительная защита от внешних факторов не требуется. Бетон данного класса может использоваться в качестве покрытия, то есть для него не требуется укладка дополнительного напольного материала.

Удобство эксплуатации лестничного марша само по себе не является основанием для возложения дополнительных имущественных обязательств на застройщика, в ситуации, когда нарушений при строительстве объекта застройщиком не допущено. При этом истец, являющийся эксплуатирующей организацией, не лишен права предпринять дополнительные меры для удобства эксплуатации многоквартирного жилого дома.

В отношении недостатка «Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 48 и 50 по ул. Карасьевской» эксперт указал, что недостаток является строительным.

В отношении способа устранения недостатка 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 № 48 и 50 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 66:41:031:3009:26. Оба многоквартирных дома обслуживаются истцом.

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, 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. Кроме того, суд учитывает, что стороны признают, что недостатки №№2.3.1, 3.2, 4.3, 6.2, 6.4 возникли в связи с ненадлежащим качеством строительных работ.

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 подлежат взысканию с ответчика в пользу истца в размере 20 000 руб. с учетом того обстоятельства, что часть недостатков, на устранении которых настаивал истец, не подтвердилась, в отношении иных установлен их эксплуатационный характер.

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

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить частично.
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. Карасьевская, 50, а именно:

№ п/п	Наименование недостатка	Способы устранения недостатка	Объем работ (основание)
Левая часть крыши (над кв. 13-16)			
1.1.2	При монтаже прижимной планки к фасаду дома частично нарушена декоративная штукатурка стены, до армирующей сетки	Очистка поврежденного места от пыли и грязи, оштукатуривание поврежденного участка с фактурой («короед») под существующий фасад. И последующая окраска в цвет существующего фасада	0,1 кв.м.
1.1.3	В месте примыкания трубы газохода к скатной крыше виден утеплитель	В местах примыкание трубы к кровле, установить кровельный фартук, с промазкой герметиком	1 шт. (фартук)
1.1.4	В местах примыкания кровли к вентиляционным шахтам имеются зазоры	Заполнить шов пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной), с уборкой излишка пены и промазкой герметизирующей мастикой.	4,2 м.п.
Центральная часть крыши (над кв. 17-46)			
1.2.1	Наблюдается щель, между стеной и крышей вентиляционной шахты, по всему периметру короба	Заполнить шов пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной) с уборкой излишка пены и промазкой герметизирующей мастикой	28,9 м. п.
1.2.2	Частичное разрушение защитной стяжки кровельного покрытия (многочисленные трещины)	Основное кровельное покрытие: очистка трещин от грязи и пыли, зачеканка трещин цементно-песчаным раствором Покрытие над вент.шахтами: ввиду сложного гидроизоляционного параболического покрытия над вент.шахтами его следует демонтировать. Выполнить двухслойный гидроизоляционный ковер из наплавляемых рулонных материалов	24,5 м. п. 6,0 кв.м.
1.2.7	Под жесткой кровлей парапета, расположенного над вторым подъездом, виден утеплитель стены фасада	Очистка поврежденного места от пыли и грязи, оштукатуривание поврежденного участка по сетке с фактурой («короед») под существующий фасад. И	0,1 кв.м.

		последующая окраска в цвет существующего фасада.	
1.2.8	Местами наблюдается частичное отслоение штукатурного слоя на фасаде дома до армирующей сетки.	Очистка поврежденного места от пыли и грязи, оштукатуривание поврежденного участка с фактурой («короед») под существующий фасад. И последующая окраска в цвет существующего фасада	0,1 кв.м.
1.2.9	Наблюдается намокание стены дома при выходе на кровлю из третьего подъезда из-за неправильно выполненного водоотведения	Наклейка дополнительного слоя гидроизоляции, с устройством правильного угла слива	Узел – 1шт.
1.2.12	Не установлены лестницы для обслуживания скатной кровли	Установка металлических лестниц согласно рабочему проекту Архитектурные решения 06.001.18/13-12-AP2, ЛМ-1 и ЛМК-2.	ЛМ-1 – 5 шт., ЛМК-2 – 6 шт.
Правая часть крыши (над кв.47-50)			
1.3.2	Под жесткой кровлей парапета виден утеплитель фасада	Демонтировать парапетный фартук. Согласно рабочему проекту (06.001.18/13-12-AP2, лист 57): Выполнить цементно-песчаную стяжку по выровненному минераловатному утеплителю, с последующей наклейкой гидроизоляционного ковра под фартук. Смонтировать кровельный фартук обратно.	17,4 м. п.
1.3.3	Наблюдаются отверстия в местах примыкания крыши и вентиляционного канала	Заполнить шов пенополиуретановым герметиком (монтажной пеной) с уборкой излишка пены и промазкой герметизирующей мастикой	3,1 м. п.
МОП: подъезд №1			
2.1.3	На межлестничных площадках (5штук, длиной 70см.) зазор между полом и ограждающими конструкциями более 25см	Установка дополнительной горизонтальной металлического профиля, путем приварки к существующему лестничному ограждению, очистки нового элемента оштукатурка и окончательная покраска эмалью па 2 раза	3,5 м. п.
2.1.4	Не восстановлен текстурный слой стен	Зачистка участка стены без фактурного слоя от краски и пыли, затем нанесения нового фактурного слоя «набрызга», и окончательная окраска в цвет стен.	2,2 кв.м.
МОП: подъезд №2			
2.2.1	Не восстановлен текстурный слой стен. Имеется разнотон окрасочного слоя	<u>Для устранения фактуры штукатурного слоя:</u> Зачистка участка стены без фактурного слоя от краски и пыли, затем нанесения нового фактурного слоя «набрызга», и окончательная	Штукатурка с окраской 4,65 кв.м.
2.2.2	Поверхность стен		Окраска 28,3 кв.м.

	заштукатурена обычной штукатуркой, до этого была декоративная с текстурой и покрашена краской другого цвета. На данный момент текстура и цвет в пределах одной стены отличается.	окраска в цвет стен. <u>Для разнотона стен:</u> Обеспыливание участков (после ремонта) окраской, затем новая окраска стен на 1(2) раз, до устранения разнотона.	
МОП: подъезд №3			
2.3.1	При входе в тамбур подъезда наблюдается частичное отслоение бордюрной керамической плитки	Устранить отслоение бордюрной керамической плитки	
2.3.3	На межлестничных площадках (5штук, длиной 70см.) зазор между полом и ограждающими конструкциями более 25см	Установка дополнительной горизонтального металлического профиля, путем приварки к существующему лестничному ограждению, очистки нового элемента оштукатурка и окончательная покраска эмалью па 2 раза	3,5 м.п.
2.3.4	Не восстановлен текстурный слой стен	Зачистка участка стены без фактурного слоя от краски и пыли, затем нанесения нового фактурного слоя «набрызга», и окончательная окраска а цвет стен.	6,69 кв.м.
Крыльцо			
3.1	У подъездов (с 1 по 3 подъезд), отсутствуют водоотводные желоба, вода сливается на отмостку и тротуар	Демонтаж части отмостки и покрытия тротуара подъездов №2 и №3. Затем устройство выравнивающих подстилающих слоев с уклоном в сторону проездов, и последующее устройство асфальтобетонной отмостки и тротуара.	9,5 кв.м.
3.2	У подъездов (с 1 по 3 подъезд) не выполнена гидроизоляция примыкания козырька к стене здания	Выполнить гидроизоляцию примыкания козырька к стене здания	
Фасад			
4.1	После проведенных работ по устранению промерзания стен в квартирах не восстановлен фасад дома (колеровочная фасадная краска, отличается от оригинальной)	Обеспыливание участков с новой (после ремонта) окраской, затем новая окраска стен фасада на 1 (2) раз. до устранения разнотона (строительные оси поименованы в дополнительной экспертизе)	2,82 кв.м.
4.2	По всему периметру дома наблюдается частичное не прокрашивание фасадной краской, в том числе второй и третий этажи подъезда 2	Обеспыливание участков с «не прокрашиванием», затем новая окраска степ фасада на 1(2) раз, для приобретения окрашиваемого участка однородной структуры цвета (строительные оси поименованы в дополнительной экспертизе)	20,1 кв.м.

4.3	Наблюдаются частичные провалы асфальтовой отмостки, в т.ч. под окнами квартиры № 37	Устранить частичные провалы асфальтовой отмостки	
4.4	Выпуски труб ливнестока выполнены на газон и отмостку дома, лежат на асфальтовом покрытии. Отсутствуют желоба водоотведения по всему периметру дома	Устроить в асфальтобетонной отмостке бетонные водоотводящие желоба, длиной 1 метр	16 шт.
Подвал			
5.1	На подвальных продухах нет жалюзийных решеток и защитных козырьков	Установка согласно рабочему проекту Архитектурные решения 06.001.18/13-12-AP1, 4 решётки на продухи тех.подполья.	4 шт. (решетки)
Помещение насосной станции			
6.2	Отсутствует гидроизоляции приямка	Обустроить гидроизоляцию приямка	
6.4	Отсутствует приточно-вытяжная вентиляция	Выполнить приточно-вытяжную вентиляцию	
6.5	Наблюдаются трещины на потолке (шириной 6 мм)	Устранить трещины на потолке	
Придомовая территория			
7.1	Вдоль проезжей части наблюдается частичное разрушение бордюрных камней до арматуры.	Очистка разрушенных участков от ржавчины, грязи и пыли, ремонт камней полимер цементными растворами. Участки с трещинами и ржавыми пятнами вскрываются очищаются от пыли и ржавчины, ремонт производится 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	10 шт. камень бордюрный длиной 1 метр
7.2	Разрушение бордюрных камней до арматуры по всему периметру двора и детской площадки домов 48 и 50 по ул. Карасьевской.		19 шт. камень бордюрный длиной 3 метра
7.4	На детских площадках, во дворе дома и за домом, частично заметен из под насыпного покрытия 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 анкерровку «грунтовыми анкерами» всех краев полотнищ с шагом 200 мм. Произвести обратную засыпку щебня толщиной 50 мм, с разравниванием верхнего покрытия.	286 кв.м. покрытие дет. площадки

В удовлетворении остальной части иска отказать.

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, 20 000 руб. расходов на оплату экспертизы.

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

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

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

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

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

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

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

В случае неполучения взыскателем исполнительного листа в здании суда в назначенную дату, исполнительный лист не позднее следующего рабочего дня будет направлен по юридическому адресу взыскателя заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если до вступления судебного акта в законную силу поступит апелляционная жалоба, (за исключением дел, рассматриваемых в порядке упрощенного производства) исполнительный лист выдается только после вступления судебного акта в законную силу. В этом случае дополнительная информация о дате и времени выдачи исполнительного листа будет размещена в карточке дела «Дополнение».

Судья

Ю.М. Сидорская