

**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
28 июня 2019 года

Дело № А60-58538/2018

Резолютивная часть решения объявлена 21 июня 2019 года
Полный текст решения изготовлен 28 июня 2019 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Т.В. Чукавиной, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Е.В. Лукиной, Рассмотрев в судебном заседании дело №А60-58538/2018 по иску ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТВОЙ ДОМ" (ИНН 6671014443, ОГРН 1156658031870) к АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667), при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.Строительство – Урал» об обязанности устранить недостатки,

при участии в судебном заседании:

от истца: Сафина З.К., представитель по доверенности от 09.10.2018 года, от ответчика: не явился, извещен,

от третьего лица: не явился, извещен.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

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 не заявлено.

Истец обратился в Арбитражный суд Свердловской области к ответчику с иском о безвозмездном устранении недостатков, допущенных при строительстве и выявленные в процессе эксплуатации многоквартирного дома №54 по ул. Евгении Савковой в г. Екатеринбурга в течении двух месяцев с момента вступления в законную силу решения по делу.

Определением суда от 12.10.2018 года исковое заявление принято к производству.

В предварительном судебном заседании истец заявленные исковые требования поддержал, представил акты осмотра, которые приобщены к материалам дела.

Ответчик по иску возражал, представил отзыв, указав свои возражения по предъявленным недостаткам.

Ответчик пояснил, что из имеющихся документов не усматривается, что работы по строительству жилого дома выполнены ответчиком с нарушением ГОСТ, СНиП, либо с отступлением от проектной документации, каких-либо недостатков при принятии дома в эксплуатацию не выявлено. Отзыв приобщен к материалам дела.

Кроме того, ответчиком заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «ЛСР.Строительство-Урал». Данное ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено, о чем вынесено отдельное определение.

Ответчиком заявлено ходатайство об обязанности истца предоставить запрашиваемые документы.

Данное ходатайство судом рассмотрено и отклонено на основании следующего.

Согласно ч. 4 ст. 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лицо, участвующее в деле и не имеющее возможности самостоятельно получить необходимое доказательство от лица, у которого оно находится, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об истребовании данного доказательства. В ходатайстве должно быть обозначено доказательство, указано, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены этим доказательством, указаны причины, препятствующие получению доказательства, и место его нахождения. Истцом не предоставлены доказательства невозможности самостоятельного получения вышеуказанного доказательства.

Кроме того, согласно п.3 ст.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую - либо из сторон в преимущественное положение, равно как и умалять права одной из сторон. В силу п.1 ст. 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном процессе осуществляется на основе состязательности, в связи с чем, в функции суда не входит сбор доказательств в пользу одной из сторон.

В предварительном судебном заседании суд завершил рассмотрение всех вынесенных в предварительное заседание вопросов, с учетом мнения присутствующих в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, суд признал дело подготовленным к судебному разбирательству.

Определением суда от 06.12.2018 года дело назначено к судебному разбирательству.

В судебном заседании 09.01.2018 года истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому просит суд 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 № 54 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге, а именно:

№№	НАИМЕНОВАНИЕ	Объем (примерный)
1.	ФАСАД внешняя сторона	
1.1.	подъезд № 1: отслоение плитки керамогранит цоколя	1шт.
1.2.	Спуск в подвал № 1:	
1.2.1	отслоение облицовочной плитки	3шт.
1.2.2.	отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100 мм.
1.2.3.	отслоение плитки по откосу двери	0,5 м.кв.
1.3.	Вертикальная трещина	1,5 пог.м.
1.4.	Отслоение окрасочного слоя	1,5кв.м.
1.5.	Отслоение плитки керамогранит под балконом	4шт.
1.6.	Отслоение плитки керамогранит у приямка между подъездами № 1 и № 2	2шт.
1.7.	Подъезд № 2 отслоение плитки керамогранит цоколя у стойки балкона	3шт.
1.8	Спуск в подвал № 2: отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100 мм.
1.9.	Отслоение плитки керамогранит цоколя по торцевой стойки балкона между подъездами № 3 и № 4	10шт.
1.10.	Подъезд № 4:	
1.10.1.	отслоение плитки керамогранит цоколя	4шт.
1.10.2.	отслоение окрасочного слоя	2 м.кв.
1.11.	Отслоение плитки керамогранит цоколя под балконами квартир 46 и 47	3шт.
1.12.	Подъезд № 5:	
1.12.1.	вертикальная трещина в примыкании балконной плиты с мокрым фасадом на всю высоту	
1.12.2.	отслоение плитки цоколя стеновой панели	10шт.
1.13.	Офис № 2:	
1.13.1.	отслоение напольной плитки	4шт.
1.13.2.	отслоение плитки цоколя	5 шт.
1.14.	Отсутствует декоративный нащельник у квартир 66 и 67	
1.15.	Спуск в подвал № 6 отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100 мм.
1.16.	отслоение плитки цоколя	5шт.
1.17.	отслоение плитки стойки балкона	6шт.
1.18.	отслоение плитки цоколя между подъездами № 6 и № 7	3шт.
1.19.	Спуск в подвал № 7 отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100мм.
1.20.	У квартир 87, 88 восстановить ступень и облицовку цоколя, внешняя сторона дома.	
1.21.	После проведения ремонтных работ заменить плитку цоколя	6шт.
1.22.	Восстановить отделочный слой и произвести герметизацию у квартир 87, 88. Внешняя сторона дома.	

1.23.	Отслоение плитки цоколя под балконом квартир 88, 89	8 шт.
1.24.	Подъезд № 9:	
1.24.1.	частично отсутствует затирка плитки цоколя керамогранит	
1.24.2.	отслоение плитки цоколя	6шт.
1.25.	Спуск в подвал № 9:	
1.25.1.	отслоение плитки керамогранит	4шт.
1.25.2.	отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Диу 100 мм.
1.25.3.	отсутствует герметизация оконных откосов (отливов) в примыкании над спуском в подвал (ИТП). 9 подъезд.	
1.26.	Отслоение плитки цоколя (под балконом)	5 шт.
1.27.	Отсутствуют лотки водоотведения труб ливнеоттока с крыши здания по внешнему периметру дома.	
1.28.	Слив воды (офис 1 и 2) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.	
1.29.	Промерзание деформационного шва с внешней стороны дома между подъездами № 6 и № 7 (кв. 88, 92, 96, 73, 75, 79)	
1.30.	Промерзание (внешняя сторона дома) по несущей плите цокольной части и балкона подъезд № 9 (кв. № 113)	
2.	ФАСАД внутренняя сторона	
2.1.	Входная группа подъезд № 1:	
2.1.1.	Отслоение отделочного слоя у стойки балкона квартиры № 1	
2.1.2.	Деформация отделочного слоя (справа)	1 кв.м.
2.2.	Электрощитовая № 1:	
2.2.1.	отслоение напольной плитки	12шт.
2.2.2.	отслоение торцевой плитки	7шт.
2.3.	Входная группа подъезд № 2:	
2.3.1.	отслоение напольной плитки	6шт.
2.3.2.	отслоение торцевой плитки	5 шт.
2.3.3.	Отслоение отделочного слоя у входной двери	
2.4.	Входная группа подъезд № 3: отслоение напольной плитки	18шт.
2.5.	Отсутствуют нащельники светопрозрачных конструкций балконом между подъездами № 3 и № 4, № 6 и № 7	
2.6.	Разрушение стяжки деформационного шва между подъездами № 3 и № 4	
2.7.	Входная группа подъезд № 4: отслоение напольной плитки	2шт.
2.8.	Над козырьком подъезда на уровне 2 этажа наблюдается трещина	
2.9.	Отслоение плитки цоколя под балконом квартиры 43	2шт.
2.10.	Входная группа подъезд № 5:	
2.10.1.	отслоение напольной плитки	6шт.
2.10.2.	отслоение торцевой плитки	3шт.
2.11.	Входная группа подъезд № 6: отслоение напольной плитки	10шт.
2.12.	Электрощитовая № 2:	
2.12.1.	отслоение напольной плитки	12шт.
2.12.2.	отслоение торцевой плитки	5 шт.
2.13.	Входная группа подъезд № 7: отслоение напольной плитки	11шт.
2.14.	Не восстановлен отделочный слой после ремонтных работ	1 кв.м.
2.15.	Отслоение плитки по цоколю между подъездами № 7 и № 8	8 шт.
2.16.	Входная группа подъезд № 8:	
2.16.1.	отслоение напольной плитки	10шт.
2.16.2.	отслоение торцевой плитки	6шт.
2.16.3.	высота ступени крыльца превышает 300мм	
2.17.	Не восстановлен отделочный слой после ремонтных работ у квартиры 102	

2.18.	Входная группа подъезд № 9:	
2.18.1.	отслоение напольной плитки	9шт.
2.18.2.	отслоение плитки по цоколю	6шт.
2.19.	Электрощитовая № 3:	
2.19.1.	отслоение напольной плитки	10шт.
2.19.2.	отслоение торцевой плитки	5 шт.
2.20.	Отсутствует герметизация в местах сопряжения мокрый фасад — керамогранит по цокольной части.	
2.21.	Повреждения, в местах стыков водосточных труб (деформация и разрушение компонентов) (внутренняя и внешняя сторона дома).	
2.22.	Силовое подключение греющих электрических кабелей из подвала через фундамент, выполнено с отступлением от правил, дождевая вода попадает в подвал здания по силовому кабелю.	
2.23.	У подъездов 1, 4, 6,9 отсутствуют лотки водоотведения с козырьков подъездов.	
2.24.	Отсутствуют лотки водоотведения труб ливнеоттока с крыши здания по внутреннему периметру подъездов 4 и 6.	
2.25.	Слив воды (с 1 по 9 подъезд) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.	
2.26.	Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания отсутствует соединения с заземлением.	
2.27.	Наблюдаются локальные провалы отмостки по всему периметру жилого дома.	
2.28.	Имеются зазоры между плиткой цоколя и отмосткой по всему внутреннему и внешнему периметру здания.	
3.	МОП	
3.1.	Подъезд № 1:	
3.1.1.	ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 200мм.	
3.1.2.	вертикальная трещина между 1 и 2 этажом (2шт)	
3.1.3.	отслоение штукатурного слоя	1 кв.м.
3.1.4.	вертикальная трещина между 2 и 3 этажом	
3.1.5.	отслоение штукатурного слоя	0,5кв.м.
3.1.6.	горизонтальная трещина	
3.1.7.	горизонтальная трещина между 3 и техническим этажом (2шт)	
3.2.	Подъезд № 2: горизонтальные и вертикальные трещины между 1 и 2, 2 и 3 этажами	
3.3.	Подъезд № 3:	
3.3.1.	вертикальные трещины с 1 по 3 этаж	
3.3.2.	вздутие штукатурного слоя на 3 этаже	2кв.м.
3.3.3.	отслоение "сапожка" из керамогранита	9шт.
3.4.	Подъезд № 4:	
3.4.1.	вертикальные трещины с 1 по 3 этаж	
3.4.2.	вздутие штукатурного слоя на 3 этаже	1,5кв.м.
3.4.3.	ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм.	
3.5.	Подъезд № 5:	
3.5.1.	вертикальные трещины с 1 по 3 этаж	
3.5.2.	вздутие штукатурного слоя на 3 этаже	5м.п.
3.6.	Подъезд № 6:	
3.6.1.	вертикальные трещины с 1 по 3 этаж	
3.6.2.	вздутие штукатурного слоя на 1, 2, 3 этаже	12м.п.

3.6.3.	отслоение "сапожка" из керамогранита	3шт.
3.6.4.	ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм.	
3.7.	Подъезд № 7:	
3.7.1.	вертикальные трещины на 1 этаже	
3.7.2.	вздутие штукатурного слоя на 1, 2 этаже	2кв.м.
3.8.	Подъезд № 8:	
3.8.1.	вертикальные трещины с 1 по 3 этаж	
3.8.2.	вздутие штукатурного слоя по горизонтальным швам на 2 и 3 этаже.	
3.8.3.	вздутие штукатурного слоя на 1 этаже	4кв.м.
3.9.	Подъезд № 9:	
3.9.1.	горизонтальные трещины со вздутием штукатурного слоя с 1 по 3 этаж.	24м.п.
3.9.2.	вздутие штукатурного слоя на 2, 3 этаже	5кв.м.
3.9.3.	отслоение "сапожка" из керамогранита	4шт.
3.9.4.	ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм.	
3.9.5.	Не закончены работы по устройству стяжки площадки выхода на кровлю 9 подъезда.	
3.10.	Отсутствуют автоматические воздухоотводчики и запорные краны в верхних точках стояков ГВС во всех квартирах третьих этажей.	
3.11.	Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей.	
3.12.	Частично не работает приточно-вытяжная вентиляция в квартирах 3 и 2 этажей.	
3.13.	Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей.	
4.	КРОВЛЯ	
4.1	Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше.	
4.2.	Отсутствуют переходные металлические мостики между секциями АБ и БВ	
4.3.	Металлическое ограждение парапета частично не установлено.	
5.	ПОДВАЛ	
5.1.	В подвале дома отсутствует отсыпка.	
5.2.	Наблюдается перепад высот пола подвала между соседними помещениями порядка 500мм.	
5.3.	Не выполнено уплотнение грунта (большие объемы не вывезенного грунта).	
5.4.	Частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов.	
5.5.	Частично не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции.	
5.6.	Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации.	
5.7.	Отсутствует приточно-вытяжная вентиляция в помещении насосной станции, ИТП и водовода.	
5.8.	Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции и водовода.	
5.9.	Отсутствуют спускные краны на всех стояках ГВС.	
6.	ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ	
6.1.	Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома.	

6.2.	Смещение опорных стойки калиток и ворот жилого дома.	
6.3.	Провал асфальта под балконом (подъезд 1 с внешней стороны дома).	
6.4.	Проседание асфальта между 2 и 3 спусками в подвал.	
6.5.	Провал приямка у подъезда № 8.	
6.6.	Провал асфальта на пешеходной дорожке у подъезда № 9.	

Уточнение исковых требований судом принято в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ответчиком заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «СК РостЕК», ООО «Сервис Сварка», ООО «СтройМонтаж», ООО АБСК- Изоляционные системы», ООО «ЭнергоАудит» (субподрядчики), ООО «КЕЙ РУС.Строительство» (данной организацией выполнялись работы в части заявленных недостатков). Ходатайство судом отклонено на основании следующего.

находит оснований для его удовлетворения на основании следующего.

Согласно части 1 статьи 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон.

В соответствии с частью 3 статьи 51 АПК РФ о вступлении в дело третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований относительно предмета спора, либо о привлечении третьего лица к участию в деле или об отказе в этом арбитражным судом выносится определение.

Согласно части 3.1 статьи 51 АПК РФ определение об отказе во вступлении в дело третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, может быть обжаловано лицом, подавшим соответствующее ходатайство в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Целью участия в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных исковых требований, является предотвращение неблагоприятных для него последствий.

Чтобы быть привлеченным к участию в деле, лицо должно иметь ярко выраженный материально-правовой интерес. То есть после разрешения дела судом у таких лиц возникают, изменяются или прекращаются материально-правовые отношения с одной из сторон. Иными словами, после разрешения дела между истцом и ответчиком у третьего лица возникает право на иск или у сторон появляется возможность предъявления иска к третьему лицу, обусловленная взаимосвязью основного спорного правоотношения и правоотношения между стороной и третьим лицом.

Исследовав доводы заявителя, а также положения действующего законодательства, суд приходит к выводу о том, что заявленное ходатайство не подлежит удовлетворению.

Кроме того, ответчиком представлено дополнение к отзыву, в котором пояснил относительно выявленных недостатков, указал, что истцом не конкретизирован предмет исковых требований. Дополнение к отзыву приобщено к материалам дела.

Согласно ч. 1 ст. 138 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд принимает меры для примирения сторон, содействует им в урегулировании спора.

Для мирного урегулирования спора, судебное заседание отложено, о чем вынесено определение от 10.01.2019 года.

Определением суда от 25.01.2019 года нижеуказанные иски выделены в отдельное производство.

№№	НАИМЕНОВАНИЕ	Объем (примерный)
1.	ФАСАД внешняя сторона	
1.1.	подъезд № 1: отслоение плитки керамогранит цоколя	1шт.
1.2.	Спуск в подвал № 1:	
1.2.1	отслоение облицовочной плитки	3шт.
1.2.2.	отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100 мм.
1.2.3.	отслоение плитки по откосу двери	0,5 м.кв.
1.3.	Вертикальная трещина	1,5 пог.м.
1.4.	Отслоение окрасочного слоя	1,5кв.м.
1.5.	Отслоение плитки керамогранит под балконом	4шт.
1.6.	Отслоение плитки керамогранит у приемки между подъездами № 1 и № 2	2шт.
1.7.	Подъезд № 2 отслоение плитки керамогранит цоколя у стойки балкона	3шт.
1.8	Спуск в подвал № 2: отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100 мм.
1.9.	Отслоение плитки керамогранит цоколя по торцевой стойки балкона между подъездами № 3 и № 4	10шт.
1.10.	Подъезд № 4:	
1.10.1.	отслоение плитки керамогранит цоколя	4шт.
1.10.2.	отслоение окрасочного слоя	2 м.кв.
1.11.	Отслоение плитки керамогранит цоколя под балконами квартир 46 и 47	3шт.
1.12.	Подъезд № 5:	
1.12.1.	вертикальная трещина в примыкании балконной плиты с мокрым фасадом на всю высоту	
1.12.2.	отслоение плитки цоколя стеновой панели	10шт.
1.13.	Офис № 2:	
1.13.1.	отслоение напольной плитки	4шт.
1.13.2.	отслоение плитки цоколя	5 шт.
1.14.	Отсутствует декоративный нащельник у квартир 66 и 67	
1.15.	Спуск в подвал № 6 отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100 мм.
1.16.	отслоение плитки цоколя	5шт.
1.17.	отслоение плитки стойки балкона	6шт.
1.18.	отслоение плитки цоколя между подъездами № 6 и № 7	3шт.
1.19.	Спуск в подвал № 7 отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ду 100мм.
1.20.	У квартир 87, 88 восстановить ступень и облицовку цоколя, внешняя	

	сторона дома.	
1.21.	После проведения ремонтных работ заменить плитку цоколя	6шт.
1.22.	Восстановить отделочный слой и произвести герметизацию у квартир 87, 88. Внешняя сторона дома.	
1.23.	Отслоение плитки цоколя под балконом квартир 88, 89	8 шт.
1.24.	Подъезд № 9:	
1.24.1.	частично отсутствует затирка плитки цоколя керамогранит	
1.24.2.	отслоение плитки цоколя	6шт.
1.25.	Спуск в подвал № 9:	
1.25.1.	отслоение плитки керамогранит	4шт.
1.25.2.	отсутствует водоотведение (дренажное устройство) при спуске в подвал	Ди 100 мм.
1.25.3.	отсутствует герметизация оконных откосов (отливов) в примыкании над спуском в подвал (ИТП). 9 подъезд.	
1.26.	Отслоение плитки цоколя (под балконом)	5 шт.
1.27.	Отсутствуют лотки водоотведения труб ливнестока с крыши здания по внешнему периметру дома.	
2.	ФАСАД внутренняя сторона	
2.1.	Входная группа подъезд № 1:	
2.1.1.	Отслоение отделочного слоя у стойки балкона квартиры № 1	
2.1.2.	Деформация отделочного слоя (справа)	1 кв.м.
2.2.	Электрощитовая № 1:	
2.2.1.	отслоение напольной плитки	12шт.
2.2.2.	отслоение торцевой плитки	7шт.
2.3.	Входная группа подъезд № 2:	
2.3.1.	отслоение напольной плитки	6шт.
2.3.2.	отслоение торцевой плитки	5 шт.
2.3.3.	Отслоение отделочного слоя у входной двери	
2.4.	Входная группа подъезд № 3: отслоение напольной плитки	18шт.
2.5.	Отсутствуют нащельники светопрозрачных конструкций балконом между подъездами № 3 и № 4, № 6 и № 7	
2.6.	Разрушение стяжки деформационного шва между подъездами № 3 и № 4	
2.7.	Входная группа подъезд № 4: отслоение напольной плитки	2шт.
2.8.	Над козырьком подъезда на уровне 2 этажа наблюдается трещина	
2.9.	Отслоение плитки цоколя под балконом квартиры 43	2шт.
2.10.	Входная группа подъезд № 5:	
2.10.1.	отслоение напольной плитки	6шт.
2.10.2.	отслоение торцевой плитки	3шт.
2.11.	Входная группа подъезд № 6: отслоение напольной плитки	10шт.
2.12.	Электрощитовая № 2:	
2.12.1.	отслоение напольной плитки	12шт.
2.12.2.	отслоение торцевой плитки	5 шт.
2.13.	Входная группа подъезд № 7: отслоение напольной плитки	11шт.
2.14.	Не восстановлен отделочный слой после ремонтных работ	1 кв.м.
2.15.	Отслоение плитки по цоколю между подъездами № 7 и № 8	8 шт.
2.16.	Входная группа подъезд № 8:	
2.16.1.	отслоение напольной плитки	10шт.
2.16.2.	отслоение торцевой плитки	6шт.
2.16.3.	высота ступени крыльца превышает 300мм	
2.17.	Не восстановлен отделочный слой после ремонтных работ у квартиры 102	
2.18.	Входная группа подъезд № 9:	
2.18.1.	отслоение напольной плитки	9шт.

2.18.2	отслоение плитки по цоколю	6шт.
2.19.	Электрошитовая № 3:	
2.19.1	отслоение напольной плитки	10шт.
2.19.2	отслоение торцевой плитки	5 шт.
2.20.	Отсутствует герметизация в местах сопряжения мокрый фасад — керамогранит по цокольной части.	
2.21.	Повреждения, в местах стыков водосточных труб (деформация и разрушение компонентов) (внутренняя и внешняя сторона дома).	
2.23.	У подъездов 1, 4, 6,9 отсутствуют лотки водоотведения с козырьков подъездов.	
2.24.	Отсутствуют лотки водоотведения труб ливнестока с крыши здания по внутреннему периметру подъездов 4 и 6.	
2.27.	Наблюдаются локальные провалы отмостки по всему периметру жилого дома.	
2.28.	Имеются зазоры между плиткой цоколя и отмосткой по всему внутреннему и внешнему периметру здания.	
3.	МОП	
3.1.	Подъезд № 1:	
3.1.3.	отслоение штукатурного слоя	1 кв.м.
3.1.5.	отслоение штукатурного слоя	0,5 кв.м.
3.3.	Подъезд № 3	
3.3.2.	вздутие штукатурного слоя на 3 этаже	2 кв.м.
3.3.3.	отслоение "сапожка" из керамогранита	9шт.
3.4.	Подъезд № 4:	
3.4.2.	вздутие штукатурного слоя на 3 этаже	1,5 кв.м.
3.5.	Подъезд № 5:	
3.5.2.	вздутие штукатурного слоя на 3 этаже	5 м.п.
3.6.	Подъезд № 6:	
3.6.2.	вздутие штукатурного слоя на 1, 2, 3 этаже	12 м.п.
3.6.3.	отслоение "сапожка" из керамогранита	3 шт.
3.7.	Подъезд № 7:	
3.7.2.	вздутие штукатурного слоя на 1, 2 этаже	2 кв.м.
3.8.	Подъезд № 8:	
3.8.2.	вздутие штукатурного слоя по горизонтальным швам на 2 и 3 этаже.	
3.8.3.	вздутие штукатурного слоя на 1 этаже	4 кв.м.
3.9.	Подъезд № 9:	
3.9.2.	вздутие штукатурного слоя на 2, 3 этаже	5 кв.м.
3.9.3.	отслоение "сапожка" из керамогранита	4шт.
3.9.5.	Не закончены работы по устройству стяжки площадки выхода на кровлю 9 подъезда.	
4.	КРОВЛЯ	
4.2.	Отсутствуют переходные металлические мостики между секциями АБ и БВ	
5.	ПОДВАЛ	
5.7.	Отсутствует приточно-вытяжная вентиляция в помещении насосной станции, ИТП и водовода.	
5.9.	Отсутствуют спускные краны на всех стояках ГВС.	
6.	ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ	
6.3.	Провал асфальта под балконом (подъезд 1 с внешней стороны дома).	
6.4.	Проседание асфальта между 2 и 3 спусками в подвал.	
6.5.	Провал приямка у подъезда № 8.	
6.6.	Провал асфальта на пешеходной дорожке у подъезда № 9.	

В судебном заседании 22.01.2019 года, продолженного после перерыва 28.01.2019 года, истец заявленные исковые требования поддержал, ответчик представил дополнение к отзыву, указав, что готов провести работы по устранению части недостатков.

Истцом заявлено ходатайство о назначении экспертизы.

На разрешение эксперта просит поставить следующие вопросы:

1. Имеются ли следующие недостатки в общем имуществе жилого дома 54 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге:

Фасад внешняя сторона

1) 1.28.Слив воды (офис 1 и 2) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

2) 1.29.Промерзание деформационного шва с внешней стороны дома между подъездами № 6 и № 7 (кв. 88, 92, 96, 73, 75, 79)

3) 1.30.Промерзание (внешняя сторона дома) по несущей плите цокольной части и балкона подъезд № 9 (кв. № 113)

Фасад внутренняя сторона

4) 2.22.Силовое подключение греющих электрических кабелей из подвала через фундамент, выполнено с отступлением от правил, дождевая вода попадает в подвал здания по силовому кабелю.

5) 2.25.Слив воды (с 1 по 9 подъезд) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

6) 2.26.Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания, отсутствует соединения с заземлением.

Места общего пользования

7) 3.1.1.ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 200 мм. (подъезд № 1)

8) 3.1.2.вертикальная трещина между 1 и 2 этажом (2шт) (подъезд № 1)

9) 3.1.4.вертикальная трещина между 2 и 3 этажом (подъезд № 1)

10)3.1.6.-3.1.7. горизонтальные трещины, в т.ч. между 3 и техническим этажом (2шт) (подъезд № 1)

11) 3.2. горизонтальные и вертикальные трещины между 1 и 2, 2 и 3 этажами (подъезд № 2)

12) 3.3.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 3)

13) 3.4.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 4)

14) 3.4.2. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. (подъезд № 4)

15) 3.5.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 5)

16) 3.6.1 .вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 6)

17) 3.6.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм. (подъезд № 6)

18) 3.7.1.вертикальные трещины на 1 этаже (подъезд № 7)

19) 3.8.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 8)

20) 3.9.1. горизонтальные трещины со вздутием штукатурного слоя с 1 по 3 этаж - 24 пог.м. (подъезд № 9)

21) 3.9.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. (подъезд № 9)

22) 3.10. Отсутствуют автоматические воздухоотводчики и запорные краны в верхних точках стояков ГВС во всех квартирах третьих этажей.

23) 3.11. Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей.

24) 3.12. Частично не работает приточно-вытяжная вентиляция в квартирах 3 и 2 этажей.

25) 3.13. Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей.

Кровля

26) 4.1. Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше.

27) 4.3. Металлическое ограждение парапета частично не установлено.

Подвал

28) 5.1. В подвале дома отсутствует отсыпка.

29) 5.2. Наблюдается перепад высот пола подвала между соседними помещениями порядка 500 мм.

30) 5.3. Не выполнено уплотнение грунта (большие объемы не вывезенного грунта).

31) 5.4. Частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов.

32) 5.5. Частично не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции.

33) 5.6. Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации.

34) 5.8. Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции и водовода.

Придомовая территория

35) 6.1. Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома.

36) 6.2. Смещение опорных стойки калиток и ворот жилого дома.

2. В случае выявления указанных недостатков в выполненных работах установить причины 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 устранения обнаруженных недостатков, виды и объемы работ, необходимых для их устранения, определить стоимость данных работ.

В качестве экспертных организаций представлены ООО «Уралстройэкспертиза», ООО «ЭнергоСтройПроект-Эксперт».

В материалы дела представлено письмо ООО «Уралстройэкспертиза» исх.№16/01/2019 от 22.01.2019 о готовности проведения по делу судебной экспертизы, стоимость проведения экспертизы составит 90 000 руб., срок проведения экспертизы – 12 рабочих дней с момента предоставления необходимых документов. В качестве кандидатур экспертов представлена кандидатура Писковой Ларисы Юрьевны, имеющей высшее образование, стаж практической работ более 30-ти лет, стаж в должности эксперта более 5-ти лет; кандидатура Лазукина Ивана Андреевича, имеющего высшее образование, стаж практической работы более 7 лет, стаж в должности эксперта более 3-х лет; кандидатура Миренского Вячеслав Юрьевича, имеющего высшее образование, стаж работы более 27 лет. Общая стоимость проведения экспертизы с тепловизионным обследованием составит 120 000 руб., срок проведения экспертизы – 15 рабочих дней с момента предоставления необходимых материалов и доступа на объект.

От «ЭнергоСтройПроект-Эксперт» в материалы дела представлено письмо исх.№08 от 22.01.2019 о готовности проведения судебной, стоимость экспертизы составит 53 000 руб., срок проведения экспертизы составит 15 рабочих дней с момента осмотра объекта, предоставления материалов дела. В качестве кандидатур экспертов представлены кандидатуры Ямановой Марины Александровны, имеющей высшее образование, стаж работы в строительстве 10 лет; кандидатура Хасановой Наилы Равильевны, имеющей высшее образование, стаж работы в строительстве 6 лет.

В материалы дела также от ООО «ИВЦ «Технология» представлено письмо о готовности проведения экспертизы, в котором указано, что стоимость проведения экспертизы составит 250 000 руб., срок проведения экспертизы составит 60 рабочих дней при условии своевременного предоставления исходных данных и доступа к строительным конструкциям и инженерным сетям.

Истцом уточнены вопросы, которые необходимо вынести на обсуждение экспертов, а именно:

Какова причина образования (возникновения) недостатков в общем имуществе многоквартирного дома № 54 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге (некачественное выполнение работ (в т.ч. не соответствующее технической документации, обязательным строительным нормам и правила, иным техническим нормам в области строительства) или возникли в процессе эксплуатации объекта, в т.ч. естественного износа:

НАИМЕНОВАНИЕ

1. ФАСАД внешняя сторона

1.28.Слив воды (офис 1 и 2) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки. 1.29.Промерзание деформационного шва с внешней стороны дома между подъездами № 6 и № 7 (кв. 88, 92, 96, 73, 75, 79)

1.30.Промерзание (внешняя сторона дома) по несущей плите цокольной части и балкона подъезд № 9 (кв. № 113)

2. ФАСАД внутренняя сторона

2.22.Силовое подключение греющих электрических кабелей из подвала через фундамент, выполнено с отступлением от правил, дождевая вода попадает в подвал здания по силовому кабелю.

2.25.Слив воды (с 1 по 9 подъезд) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки. 2.26.Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания, отсутствует соединения с заземлением.

3. МОП

3.1. Подъезд № 1:

3.1.1 .ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 200 мм.

3.1.2.вертикальная трещина между 1 и 2 этажом (2шт) 3.1.4.вертикальная трещина между 2 и 3 этажом

3.1.6.горизонтальная трещина

3.1.7.горизонтальная трещина между 3 и техническим этажом (2шт)

3.2.Подъезд № 2: горизонтальные и вертикальные трещины между 1 и 2, 2 и 3 этажами

3.3.Подъезд № 3:

3.3.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж 3.4.Подъезд № 4:

3.4.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж

3.4.2. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм.

3.5. Подъезд № 5:

3.5.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж

3.6. Подъезд № 6:

3.6.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж

3.6.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм.

3.7. Подъезд № 7:

3.7.1.вертикальные трещины на 1 этаже

3.8. Подъезд № 8:

3.8.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж

3.9. Подъезд № 9:

3.9.1. горизонтальные трещины со вздутием штукатурного слоя с 1 по 3 этаж - 24 пог.м.

3.9.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. Отсутствуют автоматические воздухоотводчики и запорные краны в верхних точках стояков ГВС во всех квартирах третьих этажей.

3.10. Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей.

3.12.Частично не работает приточно-вытяжная вентиляция в квартирах 3 и 2 этажей.

3.13.Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы

отопления в квартирах третьих этажей.

4.КРОВЛЯ

4.1.Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше.

4.3.Металлическое ограждение парапета частично не установлено.

5. ПОДВАЛ

5.1 . В подвале дома отсутствует отсыпка.

5.2. Наблюдается перепад высот пола подвала между соседними помещениями порядка 500 мм.

5.3.Не выполнено уплотнение грунта (большие объемы не вывезенного грунта).

5.4.Частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов.

5.5.Частично не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции.

5.6.Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации.

5.8.Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции и водовода.

6. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

6.1. Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома.

6.2.Смещение опорных стойки калиток и ворот жилого дома.

2. В случае, если выявленные недостатки являются результатом некачественного выполнения работ, определить способы устранения недостатков, объем и виды работ, необходимых для устранения недостатков.

В соответствии со статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. Круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. Отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать.

В силу ч. 1 ст. 82 АПК РФ вопрос о назначении экспертизы отнесен на усмотрение арбитражного суда и разрешается в зависимости от необходимости разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний.

Вопросы определения экспертного учреждения, а также круга вопросов, подлежащих разрешению экспертами, определению материалов и документов, подлежащих передаче экспертам, определяются судом, назначившим экспертизу.

Учитывая, что установление и оценка вышеуказанных обстоятельств требуют специальных познаний, суд считает необходимым назначение

судебной экспертизы на основании ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением арбитражного суда от 30.01.2019 года производство по делу приостановлено до 04.03.19 года.

Определением арбитражного суда срок проведения дополнительной экспертизы продлен до 11.03.19 года.

В связи с тем, что в настоящее время устранены обстоятельства, вызвавшие приостановление производство по делу, а именно, в Арбитражный суд свердловской области 07.03.19 года поступило экспертное заключение, производство по делу возобновлено, о чем вынесено определение от 13.03.2019г.

В судебном заседании 27.03.2019г. истец искивые требования поддержал, заявил ходатайство о вызове эксперта в судебное заседание.

Кроме того, истцом заявлено ходатайство о назначении по делу дополнительной экспертизы, которое судом принято к рассмотрению.

Ответчиком представлено дополнение к отзыву, указав, что экспертами выявлено, что часть недостатков не подтвердилось, либо они возникли по обстоятельствам, за которые ответчик не несет ответственности. Дополнение к отзыву приобщено к материалам дела.

По ходатайству истца для вызова экспертов в судебное заседание, судебное заседания отложено, о чем вынесено определение от 03.04.2019г.

В судебном заседании 11.04.2019г. истец заявленные требования поддержал, на ходатайстве о назначении по делу дополнительной экспертизы настаивал. Ответчик по иску возражал.

В судебном заседании эксперт пояснил, что отставание ограждающих перил лестничных маршей более чем на 200 мм является недостатком, представляет опасность для людей (особенно для детей); исследование по причинам ненадлежащей работы вентиляции в квартире 23 по ул. Евгения Савкова 54 измеряли прибором, который показан «нулевой» показатель, при этом, над квартирой 23 вентиляция работает; определение причин разрушения бордюра эксперт определял по характеру разрушения.

Согласно ч. 1 ст. 87 АПК РФ при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

В рассматриваемом случае, исследовав экспертное заключение, заслушав пояснения эксперта, суд не может признать достаточным и полным заключение эксперта в части исследования предмета экспертизы в натуре, в связи с чем полагает возможным назначить по делу дополнительную экспертизу.

Определением арбитражного суда от 18.04.2019 года производство по делу приостановлено до 13.05.2019 года в связи с назначением по делу дополнительной экспертизы.

Определением суда от 14.05.2019г. назначено судебного заседание для рассмотрения вопроса о возобновлении производства.

В судебном заседании 13.06.2019г. истец заявленные требования поддержал, ответчик просит увеличить срок на устранение недостатков до трех месяцев.

Ответчиком заявлено ходатайство о замене ненадлежащего ответчика в связи со сменой наименования на АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ". Истец не возражал против удовлетворения данного ходатайства. Ходатайство судом удовлетворено.

Ответчик представил дополнение к отзыву, пояснив относительно заключения судебной экспертизы. Дополнение приобщено к материалам дела.

Ответчиком представлены дополнительные документы (электронная переписка, заключение №03/2018 от 04.05.2018г., судебные акты), которые приобщены к материалам дела. Кроме того, ответчик просит увеличить срок на устранение недостатков в пределах трех месяцев.

Протокольным определением суда от 13.06.2019г. судебное заседание отложено.

В судебном заседании 21.06.2019г. истец заявленные требования поддержал, представил дополнение к исковому заявлению, пояснив, что по результатам проведенной по делу судебной экспертизы установлены причины возникновения недостатков, за исключением указанных экспертом недостатков, которые не выявлены (не являются недостатком) либо не предусмотрены проектом, либо являются эксплуатационными, явилось некачественное выполнение работ. В отношении недостатка по п. 3.11. заключения «Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей», экспертом установлено наличие недостатка проектной документации. В выводах, изложенных в описательной части заключения, а также при опросе эксперта в заседании, указано, что автоматические воздухоотводчики установленные в верхних точках стояков системы горячего водоснабжения - расположены выше узлов учета. Обслуживание их в процессе эксплуатации дома будет затруднительно и потребует демонтаж части короба в котором защиты стояков. В отношении недостатков вертикальные и горизонтальные трещины эксперт указал, что они возникли по причине естественных осадочных процессов фундаментов здания. В выводах, изложенных в описательной части заключения, а также при опросе эксперта в заседании, указано, что данные трещины возникли по технологическим причинам в местах, стыка плит из-за нарушения порядка проведения работ.

Истец поясняет, что застройщик, 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 ответственность за

надлежащее качество строительства жилого дома, в том числе за качество проведенных проектных работ. Дополнения приобщены к материалам дела.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, 01.07.2016г. между собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 54 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге (многоквартирный дом) и обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Твой Дом» заключен договор управления многоквартирным домом, предметом которого является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение услуг и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г.Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 54.

Застройщиком дома являлось АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ"

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 03.09.2015г., что подтверждается разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию №RU66302000-4242-2014 от 03.09.2015, № RU66302000-4240-2014 от 03.09.2015, № RU66302000-4241-2014 от 03.09.2015.

В период эксплуатации многоквартирного дома истцом выявлены недостатки, связанные с ненадлежащим качеством, произведенных строительных работ.

Истцом в адрес ответчика направлено письмо исх. №307, от 25.07.2018г. с просьбой о направлении представителя для проведения совместного осмотра многоквартирного дома. На осмотр многоквартирного дома ответчика не явился.

В ходе осмотра зафиксированы следующие недостатки, указанные в акте осмотра от 31.07.2018г.:

1. Наблюдаются повреждения, в местах стыков водосточных труб (деформация и разрушение компонентов).
2. Частичное разрушение плитки цоколя в местах подключения греющего кабеля труб ливнестока.
3. Не выполнено подключение греющего электрического кабеля в гофре в подвал через стену жилого дома, исключающего попадание воды в подвал здания.
4. Частичное отслоение краски, штукатурки по фасаду на стыках балконных плит перекрытия.
5. Частичное разрушение плитки цоколя (отслоение, сколы, затирку швов) по всему периметру жилого дома.

6. Частичное отслоение и разрушение напольной и фасадной керамической плитки на площадках крылец с 1 по 9 подъезды (под плиткой видны пустоты).

7. У крылец электрощитовых наблюдается отслоение и разрушение напольной (под плиткой видны пустоты) и фасадной керамической плитки, металлические поручни имеют ржавчину.

8. Отсутствует герметизация в местах сопряжения мокрый фасад — керамогранит по цокольной части.

9. После произведённых работ по устранению промерзания по фасаду:
- из просверленных отверстий видна монтажная пена и утеплитель,
- не восстановлена отделка мокрого фасада.

10. Отслоение плитки на стенах цоколя жилого дома.

11. У подъездов 1, 4, 6, 9 отсутствуют лотки водоотведения с козырьков подъездов.

12. Отсутствуют лотки водоотведения труб ливнестока с крыши здания по внутреннему периметру подъездов 4 и 6.

13. Отсутствуют лотки водоотведения труб ливнестока с крыши здания по внешнему периметру дома.

14. Слив воды (с 1 по 9 подъезд) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

15. Слив воды (офис 1 и 2) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

16. В районе деформационного шва между секциями Г и В наблюдается горизонтальная трещина между 1 и 2 этажом.

17. Отсутствуют вертикальные нащельники (видна подсистема стоечные профили) в месте примыкания — ограждающих светопрозрачных алюминиевых конструкций балконов к перегородкам и стенам между 3 и 4 подъездами, между 6 и 7 подъездами.

18. Частичное отслоение облицовки плитуса из керамогранита в местах общего пользования (с 1 по 9 подъезд).

19. На поверхности стен в подъездах дома (с 1 по 9 подъезд) имеются усадочные трещины, деформация штукатурки.

20. Частично выявлено не герметичное примыкание отливов к откосам.

21. В подъездах №№ 1, 4, 6, 9 ограждающие перила лестниц отстают от марша на более чем на 200 мм.

22. Не закончены работы по устройству стяжки площадки выхода на кровлю в 9 подъезде (3-й этаж).

23. Наблюдаются локальные провалы отмостки по всему периметру жилого дома..

24. Имеются зазоры между плиткой цоколя и отмосткой.

25. У подъезда 8 высота площадки входа в подъезд около 300 мм.

26. Смещение опорных стойки калиток и ворот жилого дома.

27. Частично наблюдается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома.

28.Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания и соединения с заземлением.

29.Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках ГВС во всех квартирах третьих этажей

30.Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС.

31.Не работает вытяжная вентиляция частично квартирах 3 этажа.

32.На крыше дома отсутствуют переходные мостики между 3 и 4 подъездами, между 6 и 7 подъездами.

33.Наблюдается разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше дома.

34.Металлическое ограждение парапета не по всему периметру.

35.Отсутствуют люки обслуживания сливных отводов.

36.Отсутствует водоотведение на площадках входа в подвалы (шесть входов в подвал).

37.В подвале дома отсутствует отсыпка.

38. Наблюдается перепад высот пола подвала между соседними помещениями порядка 500мм.

39.Не выполнено уплотнение грунта (большие объемы не вывезенного грунта).

40.Кабельные лотки проложены под трубопроводами ГВС и ХВС.

41.Частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов.

42.Частично не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции.

43.Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации.

44.Отсутствие обмазочной гидроизоляции на некоторых несущих железобетонных колоннах.

45.Отсутствует приточно-вытяжная вентиляция в помещении насосной станции, ИТП и водовода.

46.Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции и водовода.

47.Отсутствуют спускные краны на всех стояках ГВС.

48.Не установлен запорный вентиль на подающем трубопроводе ГВС на границе секции В и секции Б дома.

49.Неправильно (перевернут) смонтирован и не подключен регулятор перепада Danfoss, установленный на подающем трубопроводе в ИТП.

50.Частично отсутствует изоляция по подвалу.

51.Частично не прижился низкорослый кустарник по периметру детской площадки.

В рамках настоящего дела истцом заявлено требование об устранении следующих недостатков:

Фасад внешняя сторона

4) 1.28.Слив воды (офис 1 и 2) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

5) 1.29.Промерзание деформационного шва с внешней стороны дома между подъездами № 6 и № 7 (кв. 88, 92, 96, 73, 75, 79)

6) 1.30.Промерзание (внешняя сторона дома) по несущей плите цокольной части и балкона подъезд № 9 (кв. № 113)

Фасад внутренняя сторона

4) 2.22.Силовое подключение греющих электрических кабелей из подвала через фундамент, выполнено с отступлением от правил, дождевая вода попадает в подвал здания по силовому кабелю.

7) 2.25.Слив воды (с 1 по 9 подъезд) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

8) 2.26.Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания, отсутствует соединения с заземлением.

Места общего пользования

10) 3.1.1.ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 200 мм. (подъезд № 1)

11) 3.1.2.вертикальная трещина между 1 и 2 этажом (2шт) (подъезд № 1)

12) 3.1.4.вертикальная трещина между 2 и 3 этажом (подъезд № 1)

9) 3.1.6.-3.1.7. горизонтальные трещины, в т.ч. между 3 и техническим этажом (2шт) (подъезд № 1)

17) 3.2. горизонтальные и вертикальные трещины между 1 и 2, 2 и 3 этажами (подъезд № 2)

18) 3.3.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 3)

19) 3.4.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 4)

20) 3.4.2. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. (подъезд № 4)

21) 3.5.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 5)

22) 3.6.1 .вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 6)

17) 3.6.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм. (подъезд № 6)

20) 3.7.1.вертикальные трещины на 1 этаже (подъезд № 7)

21) 3.8.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 8)

20) 3.9.1. горизонтальные трещины со вздутием штукатурного слоя с 1 по 3 этаж - 24 пог.м. (подъезд № 9)

21) 3.9.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. (подъезд № 9)

22) 3.10. Отсутствуют автоматические воздухоотводчики и запорные краны в верхних точках стояков ГВС во всех квартирах третьих этажей.

23) 3.11. Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей.

24) 3.12.Частично не работает приточно-вытяжная вентиляция в квартирах 3 и 2 этажей.

25) 3.13.Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей.

Кровля

26) 4.1.Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше.

27) 4.3.Металлическое ограждение парапета частично не установлено.

Подвал

28) 5.1.В подвале дома отсутствует отсыпка.

29) 5.2. Наблюдается перепад высот пола подвала между соседними помещениями порядка 500 мм.

30) 5.3.Не выполнено уплотнение грунта (большие объемы не вывезенного грунта).

31) 5.4.Частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов.

32) 5.5.Частично не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции.

33) 5.6.Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации.

34) 5.8.Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции и водовода.

Придомовая территория

35) 6.1. Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома.

36) 6.2. Смещение опорных стойки калиток и ворот жилого дома.

В адрес ответчика направлено требование о предоставлении графика работ об устранении вышеуказанных недостатков в срок до 27.08.2018г. (письмо исх. № 190 от 13.08.2018г.).

Ответчик в ответе № 493 от 27.08.2018г. указал, что часть недостатков относится к вопросам эксплуатации или не к гарантийным случаям. О сроках устранения недостатков будет сообщено дополнительно.

07.09.2018г. истцом направлена претензия об устранении недостатков, зафиксированных в акте осмотра в течение одного месяца со дня получения претензии.

Поскольку ответчиком в добровольном порядке не устранены недостатки, истец обратился в суд с настоящим иском.

Рассмотрев заявленные исковые требования, суд не находит оснований для их удовлетворения на основании следующего.

В соответствии с [частью 2 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом (МКД) одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию

и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

На основании [части 1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и [Правила](#) деятельности по управлению МКД.

Вместе с тем, согласно [п. 1 ст. 4](#) Закона N 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с [пунктом 3 части 2 статьи 7](#) Федерального закона 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 случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в [части 1 названной 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, вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков. Согласно [части 5 статьи 7](#) названного Закона на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается гарантийный срок не менее пяти лет.

На основании [пункта 1 статьи 755](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. В соответствии с [пунктом 4 названной статьи](#) при обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, указанных в [пункте 1 статьи 755](#) ГК РФ, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружении.

Заказчик вправе заявить о выявленных после приемки работ недостатках в предусмотренные статьей 724 Гражданского кодекса Российской Федерации сроки, а поскольку гарантия качества выполненных работ относится к обязанностям подрядчика, подрядчик обязан предпринять меры по устранению таких недостатков либо доказать отсутствие своей вины в их возникновении и в противном случае несет ответственность в соответствии со статьями 723 и 393 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 723 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Аналогичные меры ответственности застройщика за нарушение требований качества работ изложены в статье 7 Федерального закона 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" (далее - Закон N 214-ФЗ).

В соответствии со ст. 7 Закона N 214-ФЗ 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 Закона N 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.

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 Закона N 214-ФЗ).

В соответствии с п. 5 ст. 7 Закона N 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 п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Таким образом, в предмет доказывания по данному делу входит установление наличия недостатков, выявленных на объекте долевого строительства в пределах гарантийного срока (подлежит доказыванию истцом), а ответчик должен доказать обстоятельства, указанные в п. 7 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, вследствие которых он не может нести ответственность за недостатки.

Возражая относительно заявленных исковых требований, ответчик указывает, что часть недостатков гарантийными не являются, часть недостатков готов устранить.

С целью установления недостатков выполненных работ и причин их возникновения на объекте по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

На разрешение эксперта поставить следующие вопросы:

1. Имеются ли следующие недостатки в общем имуществе жилого дома 54 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге:

Фасад внешняя сторона

7) 1.28.Слив воды (офис 1 и 2) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

8) 1.29.Промерзание деформационного шва с внешней стороны дома между подъездами № 6 и № 7 (кв. 88, 92, 96, 73, 75, 79)

9) 1.30.Промерзание (внешняя сторона дома) по несущей плите цокольной части и балкона подъезд № 9 (кв. № 113)

Фасад внутренняя сторона

4) 2.22.Силовое подключение греющих электрических кабелей из подвала через фундамент, выполнено с отступлением от правил, дождевая вода попадает в подвал здания по силовому кабелю.

10)2.25.Слив воды (с 1 по 9 подъезд) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

11)2.26.Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания, отсутствует соединения с заземлением.

Места общего пользования

- 7) 3.1.1.ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 200 мм. (подъезд № 1)
- 8) 3.1.2.вертикальная трещина между 1 и 2 этажом (2шт) (подъезд № 1)
- 9) 3.1.4.вертикальная трещина между 2 и 3 этажом (подъезд № 1)
- 13) 3.1.6.-3.1.7. горизонтальные трещины, в т.ч. между 3 и техническим этажом (2шт) (подъезд № 1)
- 14) 3.2. горизонтальные и вертикальные трещины между 1 и 2, 2 и 3 этажами (подъезд № 2)
- 15) 3.3.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 3)
- 16) 3.4.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 4)
- 17) 3.4.2. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. (подъезд № 4)
- 18) 3.5.1. вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 5)
- 19) 3.6.1 .вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 6)
- 23) 3.6.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм. (подъезд № 6)
- 24) 3.7.1.вертикальные трещины на 1 этаже (подъезд № 7)
- 25) 3.8.1.вертикальные трещины с 1 по 3 этаж (подъезд № 8)
- 20) 3.9.1. горизонтальные трещины со вздутием штукатурного слоя с 1 по 3 этаж - 24 пог.м. (подъезд № 9)
- 21) 3.9.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. (подъезд № 9)
- 22) 3.10. Отсутствуют автоматические воздухоотводчики и запорные краны в верхних точках стояков ГВС во всех квартирах третьих этажей.
- 23) 3.11. Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей.
- 24) 3.12.Частично не работает приточно-вытяжная вентиляция в квартирах 3 и 2 этажей.
- 25) 3.13.Отсутствуют автоматические воздухоотводчики на стояках системы отопления в квартирах третьих этажей.

Кровля

- 26) 4.1.Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше.
- 27) 4.3.Металлическое ограждение парапета частично не установлено.

Подвал

- 28) 5.1.В подвале дома отсутствует отсыпка.
- 29) 5.2. Наблюдается перепад высот пола подвала между соседними помещениями порядка 500 мм.
- 30) 5.3.Не выполнено уплотнение грунта (большие объемы не вывезенного грунта).
- 31) 5.4.Частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов.
- 32) 5.5.Частично не выполнено защитное фольгированное покрытие тепловой изоляции.

33) 5.6.Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации.

34) 5.8.Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции и водовода.

Придомовая территория

35) 6.1. Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома.

36) 6.2. Смещение опорных стойки калиток и ворот жилого дома.

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 и стоимость устранения недостатков (составить локально-сметный расчет).

Согласно заключению экспертов по судебной строительно-технической экспертизе дела №А60-58538/2018 по первому вопросу эксперты пояснили, что под номерами 1.28, 2.22, 2.25, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7, 3.2, 3.3.1, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.4, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.1, 3.9.4, 3.11, 3.12, 4.3, 5.4, 5.6, 5.8, 6.1 недостатки установлены; под номерами 1.29, 1.30, 5.1, 5.3, 6.2 недостатки не обнаружены; под номерами 2.26, 3.13, 5.2, 5.5 не является недостатком; под номерами 3.10 определить недостаток не представляется возможным, 4.1 – недостаток не обнаружен в виду наличия снегового покрова и наледи на кровле.

По второму вопросу эксперт пояснил, что недостатки под номерами 1, 28, 2.22, 2.25, 3.1.1, 3.4.2, 3.6.4, 3.9.4, 3.11, 4.3, 5.4, 5.6, 5.8, 6.1 являются строительными недостатками, недостатки под номером 3.1.2, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7, 3.2, 3.3.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.1, являются естественными осадочными процессами.

Экспертами определен объем устранения недостатков, а также способ их устранения.

Экспертами также представлен локальный сметный расчет, согласно которому стоимость устранения недостатков составит 2 312 240 руб. 78 коп.

Возражая относительно представленного экспертного заключения ответчик поясняет, что часть недостатков не подтвердилось, либо они возникли по обстоятельствам, за которые ответчик не несет ответственности.

При этом в судебном заседании 11.04.2019г. эксперт пояснил, что отставание ограждающих перил лестничных маршей более чем на 200 мм является недостатком, представляет опасность для людей (особенно для детей); исследование по причинам ненадлежащей работы вентиляции в квартире 23 по ул. Евгения Савкова 54 измеряли прибором, который показан «нулевой»

показатель, при этом, над квартирой 23 вентиляция работает; определение причин разрушения бордюров эксперт определял по характеру разрушения. Также эксперт указал, что «мостик холода» не является недостатком; определить наличие или отсутствие опусков заземления молниезащиты по фасаду здания возможно по актам на скрытые работы; причиной возникновения усадочных трещин явилась ошибка в проекте, что требует устранения.

Согласно ч. 1 ст. 87 АПК РФ при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

В рассматриваемом случае, исследовав экспертное заключение, заслушав пояснения эксперта, суд не признал достаточным и полным заключение эксперта в части исследования предмета экспертизы в натуре, в связи с чем по делу назначена дополнительная экспертиза.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

3.1. Имеются ли следующие недостатки в общем имуществе жилого дома 54 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге в виде:

4.1. Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше.

2.26. Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания, отсутствует соединения с заземлением (Фасад). Данный недостаток необходимо исследовать с учетом актов освидетельствования работ на скрытые работы.

3.2. Если недостатки, указанные в п. 2.1, в общем имуществе жилого дома № 54 по ул. Евгения Савкова 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).

3.3 В случае определения недостатков, указанных в п.3.1, определить способы устранения обнаруженных недостатков, виды и объемы работ, необходимых для их устранения, определить стоимость данных работ.

3.4. Определить способы устранения, виды и объемы работ, необходимых для их устранения, обнаруженного недостатка «6.1. Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома (ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ)», определить стоимость данных работ.

4. 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?

По первому вопросу эксперты пояснили, что в общем имуществе многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д.54, имеется недостаток под номером 4.1 «Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше», недостаток под номером 2.26 «Отсутствуют опуски заземления молниезащиты по фасаду здания, отсутствует соединения с заземлением» не установлен.

По второму вопросу эксперты пояснили, что недостаток под номером 4.1 является строительным недостатком.

Экспертами также определен объем устранения недостатка 4.1, способ его устранения, стоимость устранения составит 6 994 руб.

Экспертами определен объем и способ устранения недостатка под номером 6.1 «Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома (ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ)», определить стоимость данных работ. Данные недостатков является строительным недостатком в результате использования некачественных материалов.

Согласно ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. Заключение эксперта является одним из доказательств по делу и исследуется судом наряду с другими доказательствами. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами; никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы (ст. 71 АПК РФ).

Заключение эксперта является одним из доказательств по делу (ст. 64 АПК РФ), оно в силу положений п. 4, 5 ст. 71 АПК РФ не имеет для арбитражного суда заранее установленной силы и оценивается наряду с другими доказательствами.

Вместе с тем, на основании ст. 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Положениями ст. 71 АПК РФ определено, что арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств; никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы, на что также указано в п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе".

Заключения экспертов по форме и содержанию соответствуют требованиям ст. 86 АПК РФ, ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В заключениях отражены результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, выводы по всем поставленным судом вопросам и их обоснование. Выводы заключений экспертиз не содержат противоречий и недостатков, лишающих его силы доказательства.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поскольку экспертами установлены недостатки многоквартирной доме по под номерами 1.28, 2.22, 2.25, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7, 3.2, 3.3.1, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.4, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.1, 3.9.4, 3.11, 3.12, 4.3, 5.4, 5.6, 5.8, 6.1, при этом недостатки под номерами 1.28, 2.22, 2.25, 3.1.1, 3.4.2, 3.6.4, 3.9.4, 3.11, 4.3, 5.4, 5.6, 5.8, 6.1 являются строительными недостатками, недостатки под номером 3.1.2, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7, 3.2, 3.3.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.1, являются естественными осадочными процессами, в отношении недостатка под номером 3.12 не установлена причина возникновения, суд полагает, что исковые требования подлежат удовлетворению частично в отношении выявленных строительных недостатков (№№1.28, 2.22, 2.25, 3.1.1, 3.4.2, 3.6.4, 3.9.4, 3.11, 4.3, 5.4, 5.6, 5.8, 6.1).

При этом суд отмечает, что экспертным заключением не установлена причина возникновения недостатка под номером 3.11 «Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей», однако эксперт в заседании пояснил, что автоматические воздухоотводчики установленные в верхних точках стояков системы горячего водоснабжения - расположены выше узлов учета. Обслуживание их в процессе эксплуатации дома будет затруднительно и потребует демонтаж части короба в котором защиты стояков.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что данный недостаток должен быть устранен на основании п. 2 ст. 7 Закона N 214-ФЗ.

Также суд отмечает, что недостаток «Ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 200 мм (100мм)» (№№3.1.1, 3.4.2, 3.6.4, 3.9.4) подлежит устранению даже в отсутствие в экспертном заключении указания на нарушение конкретного ГОСТ, поскольку (как пояснил эксперт в судебном заседании) отставание ограждающих перил лестничных маршей более чем на 200 мм является недостатком, представляет опасность для людей (особенно для детей).

Приведенные доводы ответчика об отсутствии у истца, как управляющей компании многоквартирного дома, полномочий на обращение в арбитражный суд с иском о устранении недостатков строительных работ в гарантийный период, судом исследованы и признаны необоснованными по следующим причинам.

Застройщик, принявший по акту законченный строительством объект, заключивший с дольщиками договоры долевого участия в строительстве и

передавший дольщикам помещения в построенном доме, несет ответственность перед собственниками этих помещений за надлежащее качество строительства жилого дома.

В силу требований действующего законодательства для обеспечения реализации собственных жилищных прав собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, поименованных в части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в частности, посредством избрания управляющей компании.

Материалами дела подтверждено, что собственниками помещений спорного многоквартирного дома избран способ управления управляющей компанией и соответствующие полномочия возложены на истца протоколом общего собрания.

В силу статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Следовательно, управляющая компания в силу возложенных на нее обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома не только вправе, но и обязана обратиться в суд с иском в интересах всех собственников квартир и помещений, находящихся в управляемом доме, к лицу, нарушившему соответствующее право.

В отношении довода ответчика об увеличении сроков устранения недостатков, суд полагает принять срок, заявленный истцом, поскольку

строительный объект является жилым домом и выявленные недостатки влияют, в том числе на безопасность проживания в нем граждан.

Согласно ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются судом со стороны.

Согласно абз. 2 ч. 1 ст. 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины распределяются пропорционально удовлетворенным требованиям. При частичном удовлетворении требований неимущественного характера, положение абз. 2 ч. 1 ст. 110 АПК РФ не применяется. Таким образом, расходы истца по оплате государственной пошлины по иску подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Расходы по оплате судебной экспертизы подлежат между сторонами равному распределению, поскольку не весь объем недостатков, заявленный истцом был подтвержден судебной экспертизой и принят судом, в связи с чем расходы в сумме 60 000 руб. (при этом денежные средства на оплату судебной экспертизы на депозитный счет суда внесены истцом) подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить частично.

Обязать АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ" (ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667) устранить недостатки в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу безвозмездно устранить в общем имуществе жилого дома 54 по ул. Евгения Савкова в г. Екатеринбурге следующие недостатки:

Фасад внешняя сторона

1.28.Слив воды (офис 1 и 2) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

Фасад внутренняя сторона

2.22.Силовое подключение греющих электрических кабелей из подвала через фундамент, выполнено с отступлением от правил, дождевая вода попадает в подвал здания по силовому кабелю.

2.25.Слив воды (с 1 по 9 подъезд) с подъездных козырьков производится на площадку крыльца, ржавеет порог дверной коробки.

Места общего пользования

3.1.1.ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 200 мм. (подъезд № 1)

3.4.2. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100 мм. (подъезд № 4)

3.6.4. ограждающие перила лестничных маршей отстают от марша более чем на 100мм. (подъезд № 6)

3.9.1. горизонтальные трещины со вздутием штукатурного слоя с 1 по 3 этаж - 24 пог.м. (подъезд № 9)

3.11. Отсутствуют смотровые лючки для обслуживания воздухоотводчиков ГВС в квартирах третьих этажей.

3.12. Частично не работает приточно-вытяжная вентиляция в квартирах 3 и 2 этажей (квартира №23)

Кровля

4.1. Наблюдаются трещины и разрушение защитной стяжки кровельного ковра на крыше.

4.3. Металлическое ограждение парапета частично не установлено.

Подвал

5.4. Частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов.

5.6. Отсутствует видимое заземление трубопроводов ХВС, ГВС и канализации.

5.8. Провалы и трещины стяжки пола в помещениях ИТП, насосной станции и водовода.

Придомовая территория

6.1. Начинается разрушение бордюрных камней по всему периметру двора жилого дома.

В остальной части исковых требований отказать.

2. 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 оплате судебной экспертизы в сумме 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей 00 коп.

3. 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.В. Чукавина