

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89,
факс (347) 272-27-40, E-mail: info@ufa.arbitr.ru, сайт <http://ufa.arbitr.ru/>
ОКПО 00068334, ОГРН 1030203900352 ИНН/КПП 0274037972/027401001

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Уфа
07 февраля 2014

Дело № А07-18699/2012

Резолютивная часть решения объявлена 31.01.2014

Полный текст решения изготовлен 07.02.2014

Арбитражный суд Республики Башкортостан в лице судьи Абдуллиной Э.Р. , при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Миграновой Г.Р. ,дело по иску

ТСЖ Новомостовая (ИНН 0274089219, ОГРН 1020202558815)

к ЗАО ГИЗ (ИНН 0274007135, ОГРН 1020202560399)

об обязанности безвозмездного устранения недостатков по предписанию государственной жилищной инспекции РБ №ЦО-12-033-112 от 09.08.2012, истребовании проектной документации дома №31 по ул.Новомостовая г.Уфы при участии в судебном заседании:

от истца: Байгுவатова У.З., дов от 13.01.2014, паспорт.

от ответчика: Вахитов Р.З. дов № 07/14 от 20.01.14, паспорт, Логинов К.А., дов от 18.11.2013, паспорт.

Товарищество собственников жилья "Новомостовая" обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением к закрытому акционерному обществу "ГИЗ" об обязанности безвозмездного устранения недостатков по предписанию государственной жилищной инспекции РБ №ЦО-12-033-112 от 09.08.2012, истребовании проектной документации дома №31 по ул.Новомостовая г.Уфы

Истец неоднократно уточнял исковые требования, в последнем уточнении представитель истца просит об обязанности безвозмездного устранения недостатков по предписанию государственной жилищной инспекции РБ №ЦО-12-033-112 от 09.08.2012, истребовании проектной документации дома №31 по ул.Новомостовая г.Уфы, а именно:

Обязать ответчика ЗАО «ГИЗ» безвозмездно устранить недостатки д.31 по ул.Новомостовая г.Уфы, а именно:

- обязать ЗАО «ГИЗ» очистить всё подвальное помещение от строительного мусора,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить ремонт кровли, устранить следы протечек кровли на потолках верхних этажей, пл.25кв.м.,
- обязать ЗАО «ГИЗ» установить парапеты и примыкания к выступающим элементам кровли,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить частичный ремонт стен фасада, а именно у произвести оштукатуривание стен и покрытие слоя краски на пл. 12кв.м.,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить ремонт лестничных стен, а именно:
 - 1) произвести оштукатуривание стены возле окна, между 10 и 9 этажом 1 подъезда, пл.1х1,5 кв.м.,
 - 2) произвести ошкуривание, шпаклевание и покраску всего оконного проема между 3 и 2 этажом 1 подъезда,
 - 3) произвести ошкуривание, шпаклевание и покраску, около окна между 2 и 1 этажами 1 подъезда, площадью 1 кв.м.,
- обязать ЗАО «ГИЗ» произвести оштукатуривание, покраску стен и потолка чердачного помещения, площадью 246 кв.м.,
- обязать ЗАО «ГИЗ» установить оконные отливы на тех.этаже,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить стяжку пола чердачного помещения площадью 20 кв.м.,
- обязать ЗАО «ГИЗ» произвести ремонт облицовочной плитки на полах лестничных клеток: 9 этажа 1 подъезда в количестве 5 штук, 8 этажа 1 подъезда в количестве 10 штук, 7 этажа 1 подъезда в количестве 20 штук, 5 этажа 1 подъезда в количестве 16 штук, между 5 и 4 этажами 1 подъезда в количестве 10 штук, 4 этажа 1 подъезда в количестве 12 штук, между 4 и 3 этажами 1 подъезда в количестве 1 штуки, 2 этажа 1 подъезда в количестве 12 штук, между 2 и 1 этажами 1 подъезда в количестве 3 штук, 1 этажа 1 подъезда в количестве 7 штук, 7 этажа 2 подъезда в количестве 4 штук, 6 этажа 2 подъезда в количестве 10 штук, 5 этажа 2 подъезда в количестве 10 штук, 4 этажа 2 подъезда в количестве 10 штук, между 3 и 4 этажами - 2 подъезда в количестве 10 штук, 2 этажа 2 подъезда в количестве 15 штук, 1 этажа 3 подъезда в количестве 16 штук, нежилого помещения в количестве 15 штук, ВСЕГО: 186 напольных плиток,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить укладку облицовочной плитки на полах площадок мусоросборников площадью 65 кв.м. и коридора 10 этажа площадью 35 кв.м.,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить ремонт просадок и прогибов входных лестниц перед тремя подъездами,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить ремонт просадки, щелей и отмосток по всему периметру дома и асфальтового покрытия перед входами в подъезд,

- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить герметизацию межпанельных стыков балконной плиты кв.№58 и стены жилого дома,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить крепления трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения в подвальном помещении,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить уплотнение и устранить зазоры дверных коробок по периметру дверей входа в мусоросборные камеры,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить покраску всех дверей входа в мусоросборные камеры,
- обязать ЗАО «ГИЗ» привести в соответствие, высоту вентиляционных шахт и канализационных труб на плоской кровли, а именно, нарастить кладку вентканалов на уровень не менее двух метров от перекрытия кровли,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить теплоизоляцию трубопроводов системы центрального отопления в подвальном помещении,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить теплоизоляцию трубопроводов системы горячего водоснабжения в подвальном помещении,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку устройства пожарной сигнализации,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку сети коллективной антенны,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку комплекта мусоропровода,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку в узлах управления для присоединения систем отопления к тепловым сетям, счетчиков тепловой энергии, регуляторы расхода и давлений на дом и магазины,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку помещений: электрощитовой (4), ИТП (7), насосной(8).
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку оборудования ИТП, дымоудаления, приточной и вытяжной вентиляции,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку металлического ограждения на кровли здания,
- обязать ЗАО «ГИЗ» выполнить установку благоустройства территории (план озеленения, разбивочный план, план благоустройства),
- обязать ЗАО «ГИЗ» привести в соответствие с проектной документацией фасад жилого дома, - обязать ЗАО «ГИЗ» привести в соответствие с проектной документацией кровлю здания, - обязать ЗАО «ГИЗ» привести в соответствие с проектной документацией - вентиляционные шахты,
- обязать ЗАО «ГИЗ» привести в соответствие с проектной документацией вход крыльцов,
- обязать ЗАО «ГИЗ» привести в соответствие с проектной документацией отделку дома.

2. Обязать Закрытое акционерное общество "ГИЗ" (ИНН 0274007135, ОГРН 020202560399) в месячный срок, с даты вступления решения суда в

силу, передать товариществу собственников жилья «Новомостовая» по Акту приема-передачи проектно-техническую и иную документацию на многоквартирный жилой дом № 31 по ул.Новомостовая Кировского района г. Уфы, согласно Приложению № 2 к Акту приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта приемочной комиссией от 16 июля 2008 года, утвержденного Постановлением Главы Администрации г. Уфы № 1755 от 31 марта 2008 г., а именно:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы (акты) о приемке результатов работ;

3) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного Оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на Земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

4) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

5) копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

6) выписку из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

7) заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию Градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

8) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута); 9) проектную документацию (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

10) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений

11) план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

12) проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

13) акты приемки жилых домов от строительных организаций;

14) акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

15) схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

16) паспорта котельного хозяйства, котловые книги; "Я 17)паспорта лифтового хозяйства;

18) паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

19)исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Кроме того, истец просит взыскать расходы по оплате юридических услуг в размере 35 000 руб. (т.1 л.д.47, т.2 л.д.5, т.3 л.д. 49). В обоснование истцом представлены договор от 24.12.2012 (т.1 л.д.49), акт приема – передачи денежных средств (т.1 л.д. 50).

Данное уточнение судом было рассмотрено и принято в соответствии со ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, иск подлежит рассмотрению с учетом уточненных заявленных требований.

Определением суда от 30.04.2013г. по ходатайству ответчика по делу назначена судебно-строительная экспертиза, производство которой поручено ООО "Центр независимых экспертиз" (450059, г.Уфа, ул.Р.Зорге, д. 45/6).

27.06.2013 от экспертной организации поступили копии материалов по делу № А07-18699/2012 с сопроводительным письмом, из которого следует, что экспертиза по делу № А07-18699/2012 не была проведена, в связи с неоплатой экспертизы плательщиком – ЗАО «ГИЗ».

Определением суда от 04.09.2013г. по ходатайству ответчика по делу назначена судебно-строительная экспертиза, производство которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью агентство «Профэксперт».

07.11.2013 в Арбитражный суд Республики Башкортостан поступило заключение по результатам проведенной судебной строительно - технической экспертизы, выполненной в рамках дела А07- 18699/2012 Арбитражного суда Республики Башкортостан, в связи с чем суд возобновил производство по делу определением от 20.01.2014г.

Представитель истца искимые требования поддерживает в полном объеме, просит назначить дополнительную экспертизу.

Представитель ответчика исковые требования не признает, с заключением экспертизы не согласен, считает необходимым назначить повторную экспертизы.

Определением от 06.02.2013г. (резолютивная часть оглашена 31.01.2014г.) в удовлетворении ходатайства сторон о назначении дополнительной экспертизы и о назначении повторной экспертизы суд отказал.

Проверив материалы и обстоятельства дела, заслушав представителей сторон, суд

УСТАНОВИЛ:

Требования истца мотивированы несоблюдением застройщиком (ответчиком) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов при строительстве дома, в котором истец является управляющей компанией.

Исследовав материалы дела, суд на основании статьи 71 АПК РФ, оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, находит исковые требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В силу статей 64, 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

В соответствии со статьей 8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе равноправия сторон. Стороны пользуются равными правами на заявление отводов и ходатайств, представление доказательств, участие в их исследовании, выступление в судебных прениях, представление арбитражному суду своих доводов и объяснений, осуществление иных процессуальных прав и обязанностей, предусмотренных названным кодексом.

По правилам части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Согласно части 2 статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Таким образом, в силу статей 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд на основе принципа состязательности с учетом представленных сторонами доказательств устанавливает значимые

для дела обстоятельства. При этом каждая из сторон несет риск процессуальных последствий непредоставления доказательств.

Из представленных в материалы дела актов КС-2, акта приемки объекта капитального строительства, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, акта приема-передачи, разрешения № 860 от 31.03.2008, (т.1 л.д 60-92, 106-108,113-116), следует, что ЗАО "ГИЗ" являлся в 2008г. застройщиком многоэтажного жилого дома по адресу г.Уфа, Кировский район, ул. Новомостовая, д.31 .

Дом передан по акту приема – передачи ТСЖ "Новомостовая", выбранного для управления вышеуказанным многоэтажным жилым домом общим собранием участников долевого строительства от 16.07.2008 (т.1 л.д. 109-112).

В связи с непредставлением в адрес ТСЖ "Новомостовая" проектных документов, истец обратился с письмами в адрес ответчика с требованием предоставить вышеуказанные документы со ссылкой на проверки МЧС, требования городской администрации (т.1 л.д. 117-121,125,126). С просьбой о предоставлении проектной документации истец обращался так же в адрес Закрытого акционерного общества ПИ «Башкиргражданпроект»

Из обращений истца в адрес ответчика, Главного управления архитектуры и градостроительства, Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей, ГЖИ, Прокурора Советского района г.Уфы, Администрации городского округа город Уфа (т.1 л.д. 122-124,127-151) следует, что по итогам строительства при использовании дома по назначению у жильцов возникли жалобы, связанные с ненадлежащим исполнением обязательств застройщика, затруднением ТСЖ "Новомостовая" в осуществлении надлежащего обслуживания дома.

09.08.2012 Государственная жилищная инспекция Республики Башкортостан вынесла предписание № ЦО-12-033-112 (т.1 л.д. 151-152) в адрес истца об устранении нарушений, перечисленных в предписании.

Из акта осмотра дома №31 по ул.Новомостовая, г.Уфы от 17.04.2012 (л.д.6-38) при участии сотрудников ТСЖ "Новомостовая" следует, что перечень недостатков, изложенный в предписании № ЦО-12-033-112 от 09.08.2012 не является исчерпывающим.

На осмотр дома №31 по ул.Новомостовая, г.Уфы были приглашены ответчик, ГЖИ РБ, Прокуратура Кировского района, государственный комитет РБ по строительству. Доказательств уведомления вышеуказанный организаций о проведении осмотра истец не представил.

В ходе судебного разбирательства судом изучены так же договор № 51 от 20.11.2006 (т.2 л.д.44-47), переписка истца с организациями и учреждениями по вопросам устранения недостатков строительства (т.2 л.д.48-50), договор №5 от 26.05.2006 (т.2 л.д. 66-70), справка КС-3 от 31.10.2007, акт КС-2 от 26.10.2007, 12.02.2008, 24.07.2007 (т.2 л.д. 71-92), договор №33 от 29.05.2006 с актами КС-2, КС-3 к нему (т.2 л.д. 93-117), договор № 152 от 20.06.2006 с актами сдачи приемки выполненных работ(т.2

л.д. 118-126), договор № 284 от 15.05.2008 с актом сдачи приемки выполненных работ (т.2 л.д. 127-131), договор №1 от 01.02.2007 с актами КС-2, КС-3 к нему (т.2 л.д. 132-157), разрешение на строительство (т.2 л.д. 158,159), копию описи от 29.02.2012 (т.3 л.д. 49-52), схемы (т.3 л.д. 53-74).

Определением суда от 30.04.2013г. по ходатайству ответчика, в соответствии со ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по делу назначена судебнo-строительная экспертиза, производство которой поручено ООО "Центр независимых экспертиз" (450059, г.Уфа, ул.Р.Зорге, д. 45/6).

27.06.2013 от экспертной организации поступили копии материалов по делу № А07-18699/2012 с сопроводительным письмом, из которого следует, что экспертиза по делу № А07-18699/2012 не была проведена, в связи с неоплатой экспертизы плательщиком – ЗАО «ГИЗ».

Определением суда от 04.09.2013г. по ходатайству ответчика по делу назначена судебнo-строительная экспертиза, производство которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью агентство «Профэксперт».

При изучении экспертного заключения, суд пришел к выводу, что в ходе проведения экспертизы экспертом выявлены недостатки, не заявленные истцом в исковых требованиях, отсутствуют подтверждения некоторых недостатков, заявленных истцом.

При этом суд учитывает, что экспертное заключение сторонами исследовано, истцом заявлено уточнение исковых требований с учетом экспертного заключения.

В соответствии с положениями ст. 9 Гражданского Кодекса Российской Федерации, граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Поскольку в силу ст. 49, пункта 4 части 2 статьи 125 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец самостоятельно определяется материально-правовое требование к ответчику, суд не вправе выходить за пределы заявленного иска.

Из экспертного заключения (4 л.д.65-163) следует, что:

Причинами протечек кровли на потолках верхних этажей явилось несоблюдение требований проектной документации 19123-КЖ лист 20 Узел 5, технических требований п.2.7 СНиП П-26-76 «Кровли», п.2.46 Требования, предъявляемые к готовым изоляционным (кровельным) покрытиям и конструкциям, табл. 7 СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия.

В соответствии с положениями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», оценивается как "ограниченно работоспособное".

Перечисленные выше дефекты, должны быть устранены с неукоснительным соблюдением строительных норм и правил при выполнении кровельных работ.

Отсутствие защитного фартука парапета, шахт из оцинкованной стали, при отсутствии которых атмосферная влага беспрепятственно проникает к конструкциям стен.

Деревянные пробки не имеют антисептированного покрытия.

Оцинкованный отлив парапета выполнен без ската, свес парапета проходит по наружной стене фасада, из-за чего происходит сток атмосферных осадков по стене фасада.

Примыкание кровли к вертикальным поверхностям парапетов выполнены с нарушением проектной документации 19123-КЖ лист 20 Узел 5, п.2.7 технических требований СНиП П-26-76 «Кровли».

В процессе обследования отделочного покрытия стен фасада здания зафиксированы следующие дефекты:

Отслоение отделочного покрытия от основания (9-й этаж, Блок1);

Отслоение отделочного слоя между подъездами блока 1 и 2;

Не обеспечена непрерывность теплоизоляционного слоя, что является нарушением технических требований п. 3.67. Требования, предъявляемые к готовым отделочным покрытиям, приведены в таблицы 15 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; п. 6.2. СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий»; п.5.1. СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

В соответствии с положениями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», оценивается как "недопустимое состояние".

В процессе обследования отделочного покрытия стен помещений общего пользования зафиксированы следующие дефекты-

Блок 1:

- 9-й этаж: отсутствует отделочные покрытия стен" и потолка помещений лоджии;

В помещениях лифтового холла под оконными блоками 2-6 этажей- образование трещины на поверхности покрытия штукатурного слоя;

В помещении лестничной клетки между 3-м и 4-м, 2-м и 3-м этажами под оконным блоком образование трещины на поверхности покрытия штукатурного слоя;

В помещении лестничной клетки 2-го этажа отслоение покрытия окрасочного слоя и шпатлевочного слоя под ним на площади 1 м²

Блок 2:

В помещении технического этажа на поверхности покрытия потолка имеются сухие следы увлажнения/намокания (бурые разводы от попадания воды);

В помещении лифтового холла 7 и 2-го этажей образование трещины на поверхности покрытия штукатурного слоя;

В помещении лестничной клетки между 1 и 2-м этажами под оконным блоком образование трещины на поверхности покрытия штукатурного слоя;

Отслоение штукатурного слоя на поверхности дверного откоса.
Блок 3:

В помещении технического этажа на поверхности покрытия потолка имеются сухие следы увлажнения/намокания (бурые разводы от попадания воды);

В помещении технического этажа отслоение штукатурного слоя;

В помещении лифтового холла 3-го этажей образование трещины на поверхности покрытия штукатурного слоя ;

В помещении лестничной клетки между 3-м и 2-м этажами под оконным блоком образование трещины на поверхности покрытия штукатурного слоя;

В помещении лифтового холла 1-го этажа отслоение штукатурного слоя дверного откоса;

Дверные откосы входной группы не имеют штукатурного слоя.
Офисное помещение:

На поверхности стен отслоение окрасочного слоя и шпатлевочного слоя
под ним.

Отделочные работы не соответствуют требованиям п. 3.12 Подготовка поверхностей СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Вышеперечисленные недостатки отделочных работ необходимо устранить, т.к. не выполняется условие качества отделочного покрытия, не обеспечивается эстетическое качество покрытия и данные отклонения являются дефектом.

В процессе обследования помещений технического этажа зафиксированы следующее:

отсутствие отделочных покрытий стен и потолка, радиаторы отопления не покрашены.

Согласно рабочего проекта 19123-2А-АР лист 21 Ведомость отделки помещений; Жилой дом №2 А Блок 1,2,3 - потолок блока 1 должен иметь покрытие - меловая побелка, стены- известковая побелка , блок 2,3 потолок и стены технических помещений должны иметь покрытие известковой побелкой.

В процессе обследования помещений технического этажа зафиксированы следующее:

Установленные оконные блоки (ОК-7, ОК-6) технического этажа имеют глухое остекление;

на всех оконных блоках технических этажей жилого дома блока 1,2,3 не установлены подоконные сливы.

Согласно рабочего проекта 19123-2А-АР Дом №2А Блок 1 лист 6 План технического этажа на отм. +25,200 ; 19123-2А-АР Блок 1,2,3 лист 25 ; 19123-2А-АР Дом №2А блок 1,2,3, Ведомость отделки - два оконных блока (ОК-7) жилого дома Блок 1 должны быть выполнены с открывающей створкой.

В соответствии с рабочей документацией 19123-2А- АР дом №2А Блок 2,3 лист 13 План технического этажа на отм. +22,400; 19123-2А-АР Блок 1,2,3 лист 25 и 19123 -2А-АР Дом №2А блок 1,2,3, Ведомость отделки - два оконных блока (ОК-6) жилого дома Блок 2 и два оконных блока (ОК-6) жилого дома Блок 3 должны быть выполнены с открывающей створкой.

В процессе обследования помещений технического этажа зафиксированы следующее:

По всей поверхности пола технического этажа (чердачного помещения) бетонная стяжка полов имеет трещины шириной раскрытия до 2 мм., что является нарушением требований п. 4.43, Требования к готовому покрытию пола табл. 25 СНиП 3.04.01-87«Изоляционные и отделочные покрытия», ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях».

Участки стяжки имеющие трещины и отслоения, а также поврежденные в результате механического воздействия необходимо устранить в соответствии с МДС 31-6.2000 «Рекомендации по устройству полов» (в развитие СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия").

Покрытие пола мест общего пользования коридоров, лифтового холла, лестничных площадок выполнено из плиток керамогранита -Блок 1:

На 9-м этаже помещения коридора при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади на площади 1,25 кв.м; На всей площади пола помещений коридора и лифтового холла - отсутствие заполнения швов между плитками;

На 8-м этаже помещения коридора при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади на площади 1,5 кв.м; На всей площади пола помещений коридора и лифтового холла - отсутствие заполнения швов между плитками;

На 7-м этаже помещения коридора при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади на площади 5 кв.м; Зафиксированы участки с отсутствием заполнения швов раствором; на 6-м этаже помещения коридора при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади на площади 4 кв.м; На лестничной площадке между 4-м и 5-м этажами при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 2,5 кв.м; На 4-м этаже помещения коридора отслоение плитки от поверхности основания пола на площади 16 кв.м;

На лестничной площадке между 4и 3 -м этажами керамическая плитка имеет разрушения на площади 0,25 кв.м;

На площадке 1-го этажа при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 1,75 кв.м. Блок 2:

На лестничной площадке между 9 и 8-м этажами при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади

плитка имеет трещины и сколы; На 6-м этаже в помещении коридора отслоение плитки от поверхности основания пола на площади 2,5 кв.м.;

На 4-м этаже при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 2,5 кв.м;

На 3-м этаже при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 2,5 кв.м;

На 2-м этаже при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 4,75 кв.м;

На 1-м этаже отсутствие покрытия пола на площади 0,5 кв.м.

Блок 3:

На 3-м этаже в помещении лифтового холла при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 2,5 кв.м;

На лестничной площадке между 3-2- м этажами порог выше уровня покрытия пола на 20мм;

На лестничной площадке между 2-1- м этажами порог выше уровня покрытия пола на 10мм;

На 2-м этаже в помещении коридора при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 2,5 кв.м;

На 1-м этаже в помещении лифтового холла при простукивании облицовки пола зафиксировано изменение характера звучания на площади 1м.

Выявленные дефекты покрытия пола является нарушением требований п.4.43. Основные требования, предъявляемые к готовым покрытиям пола, СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» согласно которого; п.8.6.5. ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях»; п.2.2.1. ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях».

В процессе обследования покрытия пола зафиксировано следующее:

Отсутствие покрытия пола из плиток керамогранита в помещении коридора 10-го этажа;

Отсутствие покрытия пола из плиток керамогранита в помещениях мусоросборников.

Согласно рабочего проекта 19123-2А-АР лист 21 Ведомость отделки помещений; Жилой дом №2А Блок 1,2,3 - помещение коридора 10 этажа покрытие пола плиткой керамогранитной не предусмотрено. В помещениях мусоросборников предусмотрено выполнение покрытия пола керамогранитной плиткой.

В процессе обследования входных групп зафиксировано:

Многочисленные сквозные и несквозные трещины кладки стенок крыльца входа Блока 1;

Зигзагообразные трещины по швам элементов облицовки стен;

Выявлены участки с обвалившейся облицовкой элементов из декоративного камня (столбы ограждения над помещением парковки);

Нижняя часть кладки покрыта плесенью, мхом.

Обнаруженные при проведении обследования участки кладки стенок крыльца дефекты не соответствуют требованиям п.п. 7.20 СНИП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»; п. 6.1 СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»; п. 3.62 СНИП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»

Проседание и разрушение отмостки по периметру наружных стен здания:

Разрывы между отмосткой и стенами цоколя;

Усадка входной группы и отслоение облицовки при входе в офисное помещение.

Указанные выше дефекты не соответствуют требованиям таблицы 20 СНИП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные работы», п. 3.26 часть III Правила производства и приемки работ гл. 10 СНИП III-10-75 «Благоустройства территории»

Выявлен участок разрушения стяжки пандуса на входе блоков 1,2;

Вышеперечисленные недостатки конструктивных элементов покрытия необходимо устранить, т.к. не выполняется условие ровности покрытия, и данные отклонения являются дефектом.

При осмотре стыка между балконной плитой и стеной здания установлено отсутствие герметизации стыка;

Не обеспечена непрерывность теплоизоляционного слоя.

Стены жилого дома в местах отсутствия отделочного слоя не обеспечивают необходимый уровень защиты от внешних климатических факторов, что нарушает требования, п. 1.7 ТР 116-01 «Технические рекомендации по технологии применения комплексной системы материалов, обеспечивающих качественное уплотнение и герметизацию стыков наружных стеновых панелей», п. 6.2. СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий», п. 5.1. СНИП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

При осмотре трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения установлено:

В подвале жилого дома блока 2 и 3 частично отсутствуют крепления трубопроводов.

Данный дефект не соответствует требованиям п 3.4 СНИП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы»

При осмотре дверных коробок установленных в помещении тамбур (8) помещений мусорокамер(9) зафиксированы дефекты монтажа дверных коробок в виде зазоров по всему периметру дверных блоков.

Зазоры при установке наружных дверных блоков не обеспечивает необходимый уровень защиты помещений от внешних климатических

факторов, что нарушает требования 5.1. СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

Фактически двери установлены только в помещении тамбуров (8), помещения мусорокамер (9) дверные блоки отсутствуют. Дверные полотна установленные в помещениях тамбур (8) не имеют защитного тонколистового оцинкованного покрытия. Установленные дверные полотна не имеют лакокрасочного покрытия.

Установленные дверные блоки не соответствуют поз. 15 рабочего проема 19123-2А-АР Дом №2А Блок 1,2,3 лист 22 Ведомость элементов заполнения проемов в помещениях мусоросборников должны быть установлены двери наружные в соответствии с разделом 1 Тип, размеры и марки ГОСТ 24698-81 - двери деревянные наружные для жилых и общественных зданий дверь служебная двупольная глухая, утепленная: ДС21-13ГУ. 1

Согласно рабочего проекта 19123-2А-АР Дом №2А Блок 1 лист 3 План 1 этажа; 19123-2А-АР Дом №2А Блок 2,3 План 1 этажа в помещении тамбур (8) и помещении мусорокамеры (9) предусмотрена установка дверей ДС21-13.

Высота стен кладки вентшахт от поверхности кровельного покрытия составляет 780мм.

Согласно рабочего проекта 19123-02А-КЖ Дом №2А Блок секция 1 лист 31 Вентшахты ВШ-1...ВШ-4. Сечения 1-1 ... 3-3; Дом №2А Блок-секция 2,3 лист 39 -высота кладки стен вентшахт из керамического одинарного кирпича от поверхности кровельного покрытия составляет 2100мм, от низа плиты перекрытия - 2500мм.

Теплоизоляция трубопроводов системы центрального отопления и горячего водоснабжения в подвальном помещении блока 1, 2 выполнена в полном объеме. В подвальном помещении блока 2 теплоизоляция трубопроводов системы центрального отопления и горячего водоснабжения отсутствует на участке длиной 0,5м.

При выборочном осмотре помещений общего пользования всех этажей жилого дома Блок секции 1,2,3 и выборочно помещений квартир наличие системы пожарной сигнализации не установлено.

Согласно рабочего проекта 19123-2А-ПС.1 Дом 2А Блок 1 Схема пожарной сигнализации предусмотрена установка в каждом помещении каждой квартиры -извещатель пожарный дымовой оптико -электронный автономный ИП -212-50 в количестве- 325 штук, а так же в помещении общего пользования предусмотрена установка извещатель пожарный дымовой оптико-электронный ИП 212-53 в количестве 90 штук.

В помещении (2) пост охраны - предусмотрена установка прибора проемно-контрольной охранно-пожарный ППКОП 0104065-20-1 «Сигнал-20». У входа в здание необходима установка оповещатель охранно-пожарный комбинированный «Корбу».

Согласно рабочего проекта 19123-2А-ПС.1 Дом 2А Блок 2,3 Схема пожарной сигнализации предусмотрена установка в каждом помещении каждой квартиры -извещатель пожарный дымовой оптико -электронный автономный ИП -212-50 в количестве в блоке 2- 235 штук, блоке 3-230 штук, а так же в помещениях общего пользования предусмотрена установка извещатель пожарный дымовой оптико-электронный ИП 212-53 в количестве 60 штук в каждом из блоков 2,3.

В помещении(2) пост охраны блока 2,3 - предусмотрена установка прибора приемно-контрольной охранно-пожарный ППКОП 0104065-20-1 «сигнал-20». В помещении (9) коридор необходима установка оповещателя охранно-пожарный комбинированный «Корбу».

Отсутствие системы пожарной сигнализации не соответствует требованию проектной документации и подлежат монтажу.

Для сети коллективного приема телевидения на этажах установлены шкафы распределения слаботочных сетей, коробка телевизионная для защиты кабелей и проводов (трубы пластмассовые винипластовые)

Не установлены: антенна телевизионная, мачта телевизионная, разветвитель абонентский, ответвитель магистральный, утЩтщр^0мО0дй] резистор, кабель радиочастотный

Согласно рабочего проекта 19123-2А-СС.РТ.ДФ Дом 2А Блок 1,2,3 в жилом блоке №1 предусмотрена установка телевизионной мачты и антенны с разветвлением сети коллективного приема телевидения для каждого из жилых блоков.

Отсутствие сети коллективного приема телевидения не соответствует требованию проектной документации и подлежат монтажу.

Мусоропровод не эксплуатируется, часть помещений мусорокамер используется жильцами под личные бытовые нужды.

Помещение мусорокамер блок секции 1, завален строительным мусором, блок-секции 2- ТСЖ использует для хранения песка, блок-секции 3 приспособлен под душевую для работников ТСЖ.

На момент осмотра комплект мусоропровода отсутствует.

В процессе обследования узлов управления зафиксированы следующие:

В узлах управления №1,2,3 для присоединения системы отопления к тепловым сетям не смонтированы счетчиков тепловой энергии, регуляторы расхода и давлений на дом.

Согласно рабочего проекта 19123-2А-ОВ Дом 2А Блок 1,2,3 Узел управления №1,2,3 предусмотрено установка Регулятора расхода и давления диам. 50мм УРРД-2-50-0,6-но -позиция 7 Спецификации материалов в количестве 1 штуки для каждого блока.

Для установки счетчика учета тепла ЗАО «ГИЗ» необходимо было разработать дополнительные техусловия для каждого блока.

Необходимо выполнение работ по монтажу регулятора расхода давления и счетчиков расхода тепла для каждого жилого блока согласно проектной документации.

Доступ эксперта в Помещения электрбщитовой(4), ИТП (7), насосной (8) для проведения осмотра не обеспечен.

Доступ эксперта в помещения для осмотра оборудования дымоудаления, притяжной и вытяжной вентиляции не обеспечен .

Металлические ограждения парапетов по периметру здания не установлены.

Согласно проектной документации Группа жилых домов со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания населения в квартале 429-431 Кировского района г.Уфы РП 19123-АР Дом №2А Блок 1 лист 7 План кровли; Дом №2 Блок 2,3 лист 14 План кровли; 19123-02А-КЖ лист 21 Узел 1 предусмотрено металлическое ограждение высотой L= 1150мм шагом 1030мм.

Все указанные в вопросе I заключения являются дефектами. При этом дефектом является каждое единичное отступление от проектных решений или неисполнение требований норм.

На основании данных, полученных в результате обследования, техническое состояние конструкции жилого дома расположенного по адресу г.Уфа, ул.Новомостовая, д.31, в соответствии с положениями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», оценивается как "ограниченно работоспособное"- категория технического состояния конструкций, при котором имеются дефекты и повреждения, приводящие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Перечисленные выше дефекты, должны быть устранены с неукоснительным соблюдением строительных норм и правил при выполнении кровельных работ. Данные дефекты являются результатом несоблюдения технологии выполнения работ, требований строительных норм и правил; несоблюдения требований рабочего проекта 19123 Группа жилых домов со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания населения в квартале 429-431 Кировского района г.Уфы Дом №2А, блок секции 1,2,3, отсутствия контроля со стороны Подрядной организации за ходом и качеством при выполнении строительно-монтажных работ.

Стоимость работ по устранению недостатков указанных в уточнении требований (т.3, л.д.), поступивших в суд 10.04.2013г. составляет 6 395 899 (Шесть миллионов триста девяносто пять тысяч восемьсот девяносто девять) рублей 93 копеек, в том числе НДС 18% - 975 645,75 рублей (Приложении №3 к заключению).

В процессе осмотра установлено:

В помещении технического этажа на всей площади -строительный мусор;

В помещениях технического этажа подвала блока 2 и 3 - строительный мусор, так же установлено наличие бытового мусора.

Строительными нормами и правилами РФ п. 5.5 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» (одобренных постановлением Госстроя РФ от 19 апреля 2004 года №70) обязанность по уборке строительного мусора возлагается на исполнителя работ.

Ответчик с заключением экспертизы на согласился, заявил о назначении повторной экспертизы. Представил заявление о признании ненормативного правового акт недействительным, поданное ответчиком в Арбитражный суд Республики Башкортостан 10.12.2013.

Истец заявил ходатайство о назначении дополнительной экспертизы, мотивируя заявление неполнотой экспертного заключения, необходимостью составления локально-сметных расчетов.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 06.02.2014г. в удовлетворении ходатайств о назначении повторной экспертизы, дополнительной экспертизы отказано.

В соответствии с ч. 3 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

В силу [частей 1, 3, 4, 5 статьи 71](#) АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Суд изучил представленное заключение эксперта и признал заключение эксперта Общества с ограниченной ответственностью «Агентство ПрофЭксперт» от 07.11.2013г. № 065/10 достоверным доказательством по делу. Само по себе несогласие участвующих в деле лиц с результатами экспертизы не свидетельствует о ее недостоверности, неполноте либо неясности и не является основанием для проведения повторной либо дополнительной экспертизы, что и явилось основанием для отклонения ходатайств сторон о назначении повторной и дополнительной судебной экспертиз.

Суд установил, что в заключении отражено время и место проведения экспертизы, основание ее проведения, сведения об эксперте, имеется запись о предупреждении эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, отражены поставленные перед экспертом вопросы, объекты исследований и представленные для проведения экспертизы

материалы, указаны содержание и результаты исследований, а также оценка результатов исследований и выводов по поставленным вопросам с их обоснованием, в связи с чем, оно является допустимым доказательством по настоящему делу и соответствует требованиям [статьи 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Довод ответчика о том, что заключение эксперта основано на положениях нормативно-технических документов (ГОСТ 15467-79, ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 06.07.1988г. № 191), СП13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (принят Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003г. № 153)), не действовавших на момент дачи заключения, судом отклоняется на том основании, что руководство данными нормами в исследовательской части заключения не повлияло на окончательные выводы экспертов, поскольку истцом доказательств того, что указанные акты утратили силу, либо претерпели изменения не представлено.

Исковые требования истцом заявлены в связи с некачественно выполненными работами, при назначении экспертизы судом были поставлены вопросы относительно качества выполненных работ. Требования имущественного характера либо об установлении стоимости отдельных видов работ не являются предметом данного иска, в связи с чем суд не ставил перед экспертом вопросы такого содержания. Экспертом представлены лишь локально-сметные расчеты (Приложение № 3 к заключению) при ответе на вопрос о стоимости устранении недостатков. Таким образом, суд не находит оснований для назначения дополнительной экспертизы по тем основаниям, на которые ссылается истец.

В соответствии с [частью 1 статьи 87](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 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.

Вопрос о необходимости проведения экспертизы, согласно [статьям 82 и 87](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, относится к компетенции суда, разрешающего дело по существу, удовлетворение ходатайства о проведении дополнительной экспертизы либо повторной экспертизы является правом, а не обязанностью суда, которое он может реализовать в случае, если с учетом всех обстоятельств дела придет к выводу о необходимости осуществления такого процессуального действия для правильного разрешения спора.

Таким образом, названные ответчиком обстоятельства сами по себе не вызывают сомнений в обоснованности заключения эксперта, либо наличия в нем противоречий, в отсутствие в материалах дела доказательств, свидетельствующих о том, что оспариваемое заключение содержит недостоверные выводы, а также доказательств того, что выбранные экспертом способы и методы оценки привели к неправильным выводам.

Согласно [статье 291](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [пункту 1 статьи 135](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищество собственников жилья, которое является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в этом доме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме.

В соответствии с [пунктами 7 и 8 статьи 138](#) Жилищного кодекса Российской Федерации для защиты интересов собственников помещений в многоквартирном доме товарищество собственников жилья обязано принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующим этому, а также представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

В силу своего Устава Товарищество собственников жилья "Новомостовая" является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Таким образом, Товарищество собственников жилья вправе обращаться в арбитражный суд с иском, связанным с качеством строительства в интересах своих членов в порядке, предусмотренном [статьей 4](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку является законным представителем собственников жилых и нежилых помещений, находящихся в доме.

Поскольку владельцы помещений в многоквартирном доме приобретают право собственности как на собственно жилые помещения, так и, в соответствии со [статьей 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, право долевой собственности на помещения, входящие в состав общего имущества дома, наличие строительных недоделок в общем имуществе введенного в эксплуатацию дома затрагивает законные права и интересы всех собственников помещений, а также самого товарищества собственников

жилья, как организации, созданной собственниками помещений для эксплуатации многоквартирного дома, и представляющей интересы таких собственников, в данном случае, в суде.

Судом первой инстанции установлено и не оспаривается ответчиком, что спорный дом строился как объект долевого участия в строительстве.

Объектом судебной защиты при рассмотрении настоящего дела является право собственников помещений спорного жилого дома на надлежащее качество объекта долевого строительства.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в [постановлении](#) Президиума от 09.12.2010 N 5441/10 указал, что застройщик, принявший по акту законченный строительством объект, заключивший с дольщиками договоры долевого участия в строительстве и передавший дольщикам согласно договору помещения в построенном доме, несет перед собственниками этих помещений ответственность за надлежащее качество строительства жилого дома.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в [части 1 статьи 7](#) Закона 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования участник долевого строительства, дольщик, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "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.

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.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может

составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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.

Изучив представленные материалы дела, суд пришел к выводу о ненадлежащем исполнении ЗАО "ГИЗ" обязанностей застройщика дома № 31 по ул.Новомостовая. г.Уфа.

Ходатайство ответчика о применении пресекательного срока исковой давности со ссылкой на положения ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации суд находит несостоятельным.

В соответствии со ст.196 ГК Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года. Согласно ст.199 ГК Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявленной стороной в споре, является основанием к вынесению решения об отказе в иске.

В силу ст.200 ГК Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно ст. 203 ГК РФ течение исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга, между тем, суду не представлены какие-либо документы, подтверждающие обстоятельства, влияющих на течение срока исковой давности, ведущих к его приостановлению либо перерыву.

Объект введен в эксплуатацию 30.10.2008г., 09.08.2012 Государственная жилищная инспекция Республики Башкортостан вынесла предписание № ЦО-12-033-112 (т.1 л.д. 151-152) в адрес истца об устранении нарушений, перечисленных в предписании, из которого истец и узнал об имеющихся недостатках, которые необходимо устранить.

Сведений о наличии между сторонами по делу договорных правоотношений, связанных со строительством многоэтажного жилого дома сторонами не представлено, материалы дела не содержат.

Из протокола общего собрания от 16.07.2008 (т.1 л.д. 109), Устава (т.1 л.д. 13-25) следует, что участники долевого строительства делегировали полномочия истцу, как полномочному представителю.

В соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его

участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном [порядке](#) разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Исходя из акта приема передачи от 16.07.2008 (т.1 л.д. 91), разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (т.1 л.д. 89-90), оценив представленные документы в совокупности, суд пришел к выводу о том, что гарантийный срок, предусмотренный ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) начал свое действие с 31.10.2008.

Предписание № ЦО-12-033-112 (т.1 л.д. 151-152) в адрес истца об устранении нарушений, перечисленных в предписании, вынесено 09.08.2012, в период течения гарантийного срока.

Исходя из вышеизложенного, суд пришел к вводу о том, что о предполагаемом нарушении его прав истцу стало известно после вынесения предписания от 09.08.2012. В связи с чем и обратился в Арбитражный суд Республики Башкортостан 23.10.2012, исковое заявление принято судом 26.10.2012. Таким образом, течение срока исковой давности начинается с 09.08.2012г., то есть со дня, когда истец узнал о невыполнении ответчиком своих гарантийных обязательств.

Федеральный [закон](#) от 17 июня 2010 года N 119-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым [статья 7](#) Закона N 214-ФЗ была дополнена [частью 5.1](#), установившей гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование объекта долевого строительства продолжительностью три года с соответствующим изменением [части 5 указанной статьи](#), был введен в действие 21 июня 2010 года ([часть 1 статьи 7](#) Закона N 119-ФЗ - опубликован в "Российской газете" от 21 июня 2010 года).

До введения в действие указанного федерального закона [часть 5 статьи 7](#) Закона N 214-ФЗ устанавливала единый гарантийный срок на объект долевого строительства продолжительностью не менее пяти лет.

Спорные жилые дома были введены в эксплуатацию, а объекты долевого строительства переданы дольщикам до введения в действие [Закона](#) N 119-ФЗ.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 4](#) ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется

на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. В соответствии с [пунктом 2 указанной статьи](#) по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

[Законом](#) N 119-ФЗ не предусмотрено распространение его действия на отношения, возникшие до введения его в действие.

В силу изложенного, суд считает, что к спорным отношениям не может применяться установленный [ФЗ](#) 214-ФЗ (в редакции действующей с 21.06.2010) трехгодичный гарантийный срок на технологическое оборудование.

Данная категория споров не относится к спорам, на которые в силу ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, не распространяется исковая давность.

Ответчиком ошибочно исчисляется срок исковой давности с момента подписания акта приема- передачи жилого дома (16.07.2008г.). С указанной даты исчисляется гарантийный срок. Право на предъявление иска возникло у истца с момента выявления недостатков (09.08.2012г.). Таким образом, срок исковой давности истцом не пропущен

В силу ст. 307, 309, 314 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом, в установленные договором или законом сроки.

По общему правилу, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исходя из вышеизложенного, требования истца устранить недостатки на объекте по адресу: г.Уфа, ул. Новомостовая, д.31 в соответствии с проектной документацией, подлежат удовлетворению в части недостатков, указанных в предписании № ЦО-12-033-112 от 09.08.2012, и подтвержденных заключением эксперта №065/10 от 07.11.2013. Доказательств устранения указанных недостатков, а также доказательств установления помещений электрощитовой (4), ИТП (7), насосной (8), оборудования дымоудаления, приточной и вытяжной вентиляции ответчик в нарушение ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не предоставил, доступ эксперта в указанные помещения не обеспечил, в связи с чем у суда нет оснований полагать в надлежащем исполнении ответчиком своих обязательств .

Истцом так же заявлено требование об обязанности ЗАО "ГИЗ" в месячный срок, с даты вступления решения суда в силу, передать товариществу собственников жилья «Новомостовая» по Акту приема-передачи проектно-техническую и иную документацию на многоквартирный жилой дом № 31 по ул.Новомостовая Кировского района г. Уфы, согласно Приложению № 2 к Акту приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта приемочной комиссией от 16 июля 2008 года,

утвержденного Постановлением Главы Администрации г. Уфы № 1755 от 31 марта 2008 г. Способы защиты гражданских прав закреплены в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Требование об устранении препятствий в осуществлении права управления жилым домом в соответствии со ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации является одним из способов защиты гражданских прав.

Требование о передаче технической и иной документации на многоквартирный жилой дом продиктовано действующим законодательством и нормативными актами: п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, вступившими в силу Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилого фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (п.27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 49).

Глава 12 Гражданского кодекса Российской Федерации регулирует правоотношения, связанные с исковой давностью, под которой признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. По общему правилу действующего законодательства этот срок составляет три года.

Согласно п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как указано выше, ответчик заявил ходатайство о применении срока исковой давности, в том числе и по вышеизложенным исковым требованиям.

Из материалов дела видно, что спорный жилой дом передан истцу по акту приема-передачи 16.08.2008, а требования о передаче документов направлялись в адрес ответчика в 2009, 2010 г. (т.1 л.д. 117-121,125,126)

Исковое заявление подано в Арбитражный суд Республики Башкортостан 23.10.2012, принято судом 26.10.2012. При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что на момент подачи настоящего иска срок исковой давности ТСЖ «Новомостовая» пропущен.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Аргументы истца о том, что на требования о защите неимущественных прав исковая давность не распространяется, подлежат отклонению.

Из содержания статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что исковая давность не распространяется на требования о компенсации морального вреда, на требование о защите чести, достоинства, деловой репутации, заявленные в порядке пунктов 1 - 3, 5 - 7 статьи 152 Гражданского кодекса Российской Федерации, негаторные иски.

Исковое заявление о понуждении ответчиков исполнить обязательство в части передачи технической документации на жилой дом не содержит указанных в ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации требований, в связи с чем не имеется оснований для применения указанной статьи.

Исходя из вышеизложенного, требования истца об обязании ЗАО "ГИЗ" в месячный срок, с даты вступления решения суда в силу, передать товариществу собственников жилья «Новомостовая» по Акту приема-передачи проектно-техническую и иную документацию на многоквартирный жилой дом № 31 по ул.Новомостовая Кировского района г. Уфы, согласно Приложению № 2 к Акту приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта приемочной комиссией от 16 июля 2008 года, утвержденного Постановлением Главы Администрации г. Уфы № 1755 от 31 марта 2008 г. удовлетворению не подлежат.

В ходе судебного разбирательства по делу была назначена судебная экспертиза, оплата экспертизы возложена на ответчика.

Закрытое акционерное общество «ГИЗ» перечислило на депозитный счет Арбитражного суда Республики Башкортостан 160 000 руб .

В соответствии с положениями ст. 108 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, вносятся на **депозитный счет** арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом. Если указанное ходатайство заявлено обеими сторонами, требуемые денежные суммы вносятся сторонами на депозитный счет арбитражного суда в равных частях.

Государственная пошлина, связанная с обращением в арбитражный суд с исковым заявлением, подлежит уплате в размерах, определенных статьей 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации с учетом положений ст. ст. 333.18, 333.22, 333.41 Налогового кодекса Российской Федерации.

С учетом заявленных исковых требований государственная пошлина, исчисленная по правилам ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, составляет 8 000 руб. При подаче искового заявления истец платежным поручением № 361 от 12.10.2012 (л.д. 7, т.1) оплатил государственную пошлину в размере 4000 руб.

В соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом положений ст. 333.21 Налогового Кодекса Российской Федерации, расходы по государственной пошлине относятся на стороны пропорционально удовлетворенным требованиям, в связи с чем

госпошлина в размере 4000 руб. подлежит возмещению истцу ответчиком, и подлежит взысканию с истца в доход бюджета в размере 4 000 руб. .

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ТСЖ Новомостовая (ИНН 0274089219, ОГРН 1020202558815) удовлетворить частично.

Обязать Закрытое акционерное общество "ГИЗ" (ИНН 0274007135, ОГРН 1020202560399) устранить недостатки на объекте по адресу: г.Уфа, ул. Новомостовая, д.31 в соответствии с проектной документацией, а именно:

Очистить помещение технического этажа на всей площади и технического этажа подвала блока 2 и 3 от строительного мусора.

Выполнить ремонт кровли и устранить следы протечек кровли на потолках верхних этажей.

Установить парапеты и примыкания к выступающим элементам кровли.

4.Выполнить ремонт стен фасада : 9 этаж, Блок1; между подъездами 1 и 2; обеспечить непрерывность теплоизоляционного слоя.

5. Выполнить ремонт лестничных стен - отделочные покрытия :

- в помещении лестничной клетки между 2-м и 3-м этажами 1 подъезда под оконным блоком;

- в помещении лестничной клетки 2-го этажа около окна на площади 1 кв.м.;

6. Выполнить отделочные покрытия стен и потолка чердачного помещения.

7. Установить оконные отливы на техническом этаже.

8. Устранить дефекты стяжки пола чердачного помещения.

9. Устранить недостатки покрытия облицовочной плиткой на полах лестничных клеток:

Блок 1:

9 этаж –на площади 1,25кв.м.

8 этаж - на площади 1,5кв.м.

7 этаж – на площади 5 кв.м.

6 этаж – на площади 4 кв.м.

На лестничной клетке между 5 и 4 этажами - на площади 2,5 кв.м.

4 этаж – на площади 16 кв.м.

Между 4 и 3 этажами – на площади 0,25кв.м.

На площадке 1 этажа- на площади 1,75 кв.м.

Блок 2:

6 этаж – на площади 2,5 кв.м.

4 этаж – на площади 2,5 кв.м.

2 этаж - на площади 4,75 кв.м.

1 этаж - покрыть пол плиткой на площади 0,5кв.м.

10. Выполнить работы по покрытию плиткой на полах площадок мусоросборников и коридора 10 этажа.

11. Выполнить ремонт просадок и прогибов входных лестниц перед тремя подъездами, и ремонт отмосток по всему периметру наружных стен здания дома и асфальтового покрытия перед входами в подъезды (блоки 1 и 2)..

12. Выполнить герметизацию межпанельных стыков балконной плиты кв. № 58 и стены жилого дома.

13. Выполнить крепление трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения в подвальном помещении блока 2 и 3.

14. Устранить зазоры дверных коробок по периметру дверей входа в мусоросборные камеры.

15. Произвести покраску дверей входа в мусоросборные камеры.

16. Произвести работы по выводу стен вентиляционной шахты проектного размера.

17. Выполнить теплоизоляцию трубопроводов системы центрального отопления и горячего водоснабжения в подвальном помещении Блока 2 на участке длиной 0,5м.

18. Установить устройство пожарной сигнализации.

19. Установить коллективную телевизионную антенну.

20. Установить комплект мусоропровода.

21. Выполнить работы по монтажу регулятора расхода давления и счетчиков расхода тепла для каждого жилого блока.

22. Установить металлическое ограждение на кровле здания.

23. Установить помещения электрощитовой (4), ИТП (7), насосной (8).

24. Установить оборудования дымоудаления, приточной и вытяжной вентиляции.

25. Провести работы по благоустройству территории (план озеленения, разбивочный план, план благоустройства).

В остальной части требований отказать.

Взыскать с ЗАО ГИЗ (ИНН 0274007135, ОГРН 1020202560399) в пользу ТСЖ Новомостовая (ИНН 0274089219, ОГРН 1020202558815) расходы по госпошлине в размере 4 000 руб.

Взыскать с ТСЖ Новомостовая (ИНН 0274089219, ОГРН 1020202558815) в доход казны Российской Федерации госпошлину по иску в размере 4 000 руб.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Республики Башкортостан на расчетный счет Общества с ограниченной ответственностью «Агентство ПрофЭксперт» (г.Уфа, ул. Менделеева, 25, оф.4) денежную сумму в размере 160 000 руб. в счет оплаты за проведенную экспертизу по следующим реквизитам:

ИНН: 0274113133

КПП: 027401001

Расчетный счет: 4702810764290138502

кор.счет: 30101810780730000795

БИК 048073795

Банк: Филиал «Уфимский» Открытого акционерного общества «УБРИР» г.Уфа

Решение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aas.arbitr.ru.

Судья

Э.Р.Абдуллина