



ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

город Новосибирск

27 июня 2016 года

Дело № А45-20402/2015

Резолютивная часть решения объявлена 21 июня 2016 года.

Решение в полном объеме изготовлено 27 июня 2016 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе: судьи Свиридовой Г.В., при ведении протокола помощником судьи Пищевой Д.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Товарищества собственников жилья "Корона" (ОГРН 1095405019786), г. Новосибирск к Закрытому акционерному обществу "СД Альфа Капитал", г. Москва об обязанности устранить недостатки, о взыскании 558 469 рублей 25 копеек убытков,

при участии в судебном заседании представителей: от истца - Дешкевич Марины Анатольевны (доверенность от 01.03.2015), от ответчика - Милейко Марии Павловны (доверенность от 01.01.2016),

Товарищество собственников жилья "Корона" (далее по тексту – истец, ТСЖ "Корона") обратилось в арбитражный суд с иском, уточненным в ходе судебного разбирательства, к Закрытому акционерному обществу "СД Альфа Капитал" (далее по тексту – ответчик, ЗАО "СД Альфа Капитал") об обязанности устранить недостатки работ по строительству жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 25, и о взыскании 558 470 рублей 00 копеек убытков.

Определением арбитражного суда от 03.02.2016 назначена по делу судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью "Центр судебных экспертиз" Кему Владимиру Ивановичу.

Судебная экспертиза была проведена, заключение эксперта представлено в материалы дела.

Определением суда от 30.03.2016 производство по делу возобновлено.

В судебное заседание был вызван эксперт, который ответил на вопросы суда, сторон и дал пояснения по экспертному заключению.

Ответчик отзывом и в судебном заседании исковые требования не признает, указывая на то, что ответчик являлся заказчиком по строительству жилого многоквартирного дома №25 по улице Кирова г. Новосибирска. Жилые помещения в доме находятся в частной собственности физических лиц на основании договоров долевого участия в строительстве, заключенных с ответчиком. Истец не является собственником многоквартирного дома, а также не является заказчиком по строительству. Право требования устранения недоделок в порядке статей 737, части 3 статьи 740 Гражданского кодекса Российской Федерации принадлежит гражданам, в связи с тем, что в рамках уставной деятельности истца могут заявлять требования только в том суде, к компетенции которого отнесено рассмотрение такого спора, поэтому требования об устранении недоделок в результате работ, используемом исключительно в потребительских целях в порядке норм ГК РФ и Закона "О защите прав потребителей" не может быть рассмотрено в арбитражном суде в силу статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Наличие строительных недоделок само по себе не является причинением вреда имуществу в смысле статей 1064-1098 Гражданского кодекса Российской Федерации, истцом пропущен срок исковой давности, не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что при проведении строительных работ, либо при использовании их результата было

повреждено или уничтожено имущество ТСЖ, не доказано наличие вины ответчика в причинении убытков и прямой причинно-следственной связи между убытками и противоправными действиями ответчика.

Заслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд

#### У С Т А Н О В И Л:

ЗАО "СД Альфа Капитал" осуществило строительство и ввод в эксплуатацию дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 25, что подтверждается копиями разрешений на ввод в эксплуатацию № Ru 54303000-325 от 03.11.2009 и № Ru 54303000-240 от 15 октября 2010 года.

15 октября 2010 года и 06.02.2012 на основании актов приемки-передачи общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 25, не являющегося частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), наружные сети теплоснабжения, светотехническое оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, элементы озеленения и благоустройство земельного участка был передан от ЗАО "СД Альфа Капитал" ТСЖ для последующей эксплуатации.

В связи с многочисленными претензиями 05.09.2013 комиссией в составе представителей: от ЗАО "СД Альфа Капитал" Метлева А.Н. и от ТСЖ "Корона" Титова С.И. произведен осмотр технического этажа, а также кровли жилого дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 25, и установлено, что стены вентиляционных камер в осях 9-10/В-Е, 21-22/В-Е находятся во влажном состоянии, на стенах видны следы подтеков воды, которая попадает сверху через перекрытие кровлю; кровля вентиляционных камер в осях 9-10/В-У. 21-22/В-Е частично отсутствует,

имеются следы повреждений мембраны. Примыкание гидроизоляции кровли к парапету имеет зазоры, стык негерметичен, что способствует проникновению атмосферных осадков. Оцинкованный фартук местами поврежден. Было установлено, что необходимо выполнить ремонт кровли вентиляционных камер, а также оцинкованного фартука для исключения попадания воды на технический этаж.

16.09.2013 комиссия в составе представителей от ЗАО "СД Альфа Капитал" Метлева А.Н. и ТСЖ "Корона" Титова С.И. произвела осмотр технического этажа, а также кровли жилого дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д.25 и установили следующее: стяжка пола имеет многочисленные трещины, сколы и штрабы. На полу видны следы влаги, канализационный стояк постоянно забивается пищевыми отходами и строительным раствором, который сбрасывают в канализацию жильцы дома, что способствует протеканию воды на пол. После этого поступают жалобы от арендаторов помещений о проникновении воды в торговые площади сквозь стяжку и перекрытие, расположенного ниже торгового центра Галерея № 1, что говорит о некачественно выполненной гидроизоляции пола. Также комиссия установила, что парапетные плиты на вентиляционных шахтах отсутствуют, часть кирпичной кладки разрушена. Комиссия установила необходимость выполнения ремонта и дополнительной гидроизоляции пола 3-го технического этажа для исключения попадания воды в торговые помещения магазина, а также выполнения ремонта вентиляционных шахт и перекрытия отверстия для исключения попадания снега и дождевой воды.

Указанные дефекты не были устранены, актом от 05 сентября 2014 г. установлено промерзание и продувание стены по деформационному шву со стороны ул. Кирова и затекание и замачивание теплоизоляции наружной стены в уровне пола 4-го этажа со стороны внутреннего двора жилого дома № 25 по ул. Кирова в г. Новосибирске. В соответствии с указанным актом

ответчику необходимо было выполнить: гидроизоляцию и теплоизоляцию деформационного шва 4-го этажа.

Поскольку указанные дефекты не были устранены, истец обратился в суд с иском об обязанности устранить недостатки путем выполнения ремонта соединения мембраны кровли жилого дома с вентиляционными камерами в осях 9-10/В-Е,21-22/В-Е по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова № 25; выполнения ремонта оцинкованного фартука в местах соединения мембраны кровли и кирпичной кладки в осях 9-10/В-Е,21-22/В-Е жилого дома № 25 по ул. Кирова в г. Новосибирске; восстановления кирпичной кладки вентиляционных шахт на кровле жилого дома № 25 по ул. Кирова в г. Новосибирске; установления железобетонных плит для вентиляционных шахт на кровле жилого дома № 25 по ул. Кирова в г. Новосибирске; выполнить гидроизоляцию пола на третьем техническом этаже во всех подъездах жилого дома № 25 по ул. Кирова в г. Новосибирске.

В силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

С целью разрешения спора о наличии недостатков строительных работ и причин их возникновения, суд в порядке, установленном статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, назначил судебную строительно-техническую экспертизу, на разрешение которой поставлены следующие вопросы: 1. Являются ли причиной разрушения соединения мембраны кровли жилого дома с вентиляционными камерами в осях 9-10/В-Е,21-22/В-Е, оцинкованного фартука в местах соединения мембраны кровли и кирпичной кладки в осях 9-10/В-Е,21-22/В-Е, кирпичной кладки вентиляционных шахт на кровле жилого дома, железобетонных плит для вентиляционных шахт на кровле жилого дома, гидроизоляции пола на третьем техническом этаже во всех подъездах жилого дома № по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова № 25 нарушения

застройщиком технологии производства указанных работ, СНиП, проектной документации или они вызваны иными причинами? 2. Каким образом можно устранить разрушения соединения мембраны кровли жилого дома с вентиляционными камерами в осях 9-10/В-Е, 21-22/В-Е, оцинкованного фартука в местах соединения мембраны кровли и кирпичной кладки в осях 9-10/В-Е, 21-22/В-Е, кирпичной кладки вентиляционных шахт на кровле жилого дома, железобетонных плит для вентиляционных шахт на кровле жилого дома, гидроизоляции пола на третьем техническом этаже во всех подъездах жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова № 25?

По результатам судебной экспертизы от 14.03.2016 №1341, проведенной экспертом Общества с ограниченной ответственностью "Центр судебных экспертиз" Кем Владимиром Ивановичем, было установлено, что причиной разрушений кровли жилого дома в местах соединения мембраны кровли и фартука из оцинкованных стальных листов с кирпичной кладкой стен парапета и вентиляционных камер в осях 9-10/В-Е, 21-22/В-Е, является ненадлежащая эксплуатация. Отклонения от проекта в виде невыполненных объемов работ, в том числе заделка углов цементно-песчаным раствором М50 и установка краевых реек были допущены застройщиком в период строительства, что является нарушением требований пункта 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 1.8. СНиП 3.01.04-87.

Гидроизоляция пола на третьем техническом этаже жилого дома по адресу: город Новосибирск, улица Кирова, д. 25 выполнена застройщиком в период строительства с отклонениями от проекта в виде невыполнения объемов работ, в том числе: одного слоя изола гидроизоляции и стяжки из бетона толщиной 20мм, что также является нарушением требований указанных технических регламентов.

Разрушения защитных фартуков и примыкания фартуков к стенам на кровле жилого дома №25 по улице Кирова образованы в период эксплуатации. Для устранения отклонений от проекта, необходимо

выполнить объемы работ, предусмотренные проектом на устройство кровли и пола на техническом этаже, которые застройщик не выполнил в период строительства, допустив нарушение требований пункта 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 1.8. СНиП 3.01.04-87.

С учетом выводов эксперта, истцом были уточнены исковые требования в части обязанности устранить недостатки, просит обязать ответчика устранить недостатки работ по строительству жилого дома по адресу г. Новосибирск, улица Кирова № 25, путем:

- выполнения объема работ, предусмотренного проектной документацией по устройству мембранной кровли в местах примыкания мембраны к вертикальным стенам в осях 9-10/В-Е, 21-22/В-Е в части внутренних углов образованных пересечением поверхностей путем заполнения цементно-песчаным раствором М50 и плавным закруглением с радиусом 100 мм по шаблону или скашиванием по фаске под углом 45 градусов. Выступающие углы плавно закруглить и выровнять раствором;
- наклеивания дополнительных слоев кровли с перекрытием мест стыков не менее чем на 150 мм. При этом полотнище каждого дополнительного слоя перекрыть следующими слоями кровли таким образом, чтобы нижняя часть дополнительного листа заходила на основной ковер кровли не менее чем на 100 мм;
- прикрепления концов полотнищ мембраны к вертикальным стенам с применением краевой рейки, которая крепится саморезами с шагом 200 мм;
- закрытия концов полотнищ, закрепленных краевой рейкой, защитным фартуком из оцинкованной стали;
- промазывания вертикальных мест примыкания защитных фартуков к вертикальным стенам герметиком;
- выполнения на площади 1221,9 кв.м. в техническом этаже многоэтажного жилого дома № 25 по улице Кирова в г. Новосибирске работ по устройству пола: стяжки из бетона класса В15 толщиной 20 мм; двух слоев изола

гидроизоляции (ГОСТ 10296-79 на горячей битумной мастике); монолитной ж/б плиты перекрытия толщиной 200мм. Дело было рассмотрено судом с учетом уточненных исковых требований.

По общему правилу бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, лежит на застройщике (ЗАО "СД Альфа Капитал").

В силу части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, в отношениях с третьими лицами.

Владельцы помещений в многоквартирном доме приобретают право собственности как на собственно жилые помещения, так и, в соответствии со статьей 36 ЖК РФ, и право долевой собственности на помещения, входящие в состав общего имущества дома, наличие строительных недоделок в общем имуществе введенного в эксплуатацию доме 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.

Из устава ТСЖ "Корона" следует, что оно создано собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

В ходе судебного разбирательства установлено и сторонами не оспаривается, что между застройщиком (ответчиком) и собственниками жилья, интересы которых представляет ТСЖ "Корона", не заключались договоры строительного подряда, поэтому нормы, регулирующие отношения между заказчиком и подрядчиком, к отношениям между застройщиком и дольщиками, в том числе касающиеся ответственности за качество работ, применению не подлежали.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 5441/10, 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.

Построенный дом введен в эксплуатацию (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № Ru 54303000-325 от 03.11.2009 и № Ru 54303000-240 от 15 октября 2010 года) и передан истцу по актам приема-передачи от 15.10.2010 и 06.02.2012.

Отношения между застройщиком и дольщиками регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ).

В случае если договоры долевого участия в строительстве были

заключены и помещения в доме переданы собственникам до принятия Закона N 214-ФЗ, отношения между застройщиком и собственниками помещений в спорном объекте регулируются Законом Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей).

Исходя из частей 1 и 2 статьи 1 и части 2 статьи 27 Закона № 214-ФЗ, данный Федеральный закон регулирует основанные на договоре участия в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств, в частности, граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых, получены после его вступления в силу - начиная с 1 апреля 2005 года.

В данной ситуации договоры долевого участия в строительстве были заключены (2008г.) и получено разрешение на строительство (№42 от 16.03.2006, № Ru 54303000-42/1 от 12.03.2008 - продление разрешения от 16.03.2006 №42) после принятия Закона № 214-ФЗ, следовательно, отношения между застройщиком и собственниками помещений в спорном объекте регулируются Законом N 214-ФЗ.

Согласно пункту 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиком является лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

На основании пункта 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства должны вестись в соответствии с проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды,

выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

В пункте 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ установлено, что 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 случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 1 статьи 7 Федерального закона N 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, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (пункт 2 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ).

В соответствии с пунктом 7 статьи 7 Закона N 214-ФЗ 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.

В силу пунктов 5, 5.1. Закона №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.

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 (15 октября 2010 года) или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В данном случае заявление по поводу недостатков сделано в пределах гарантийного срока (август 2013 года), а течение срока исковой давности начинается со дня заявления о недостатках, поэтому мнение ответчика о пропуске срока исковой давности является ошибочным.

Оценив имеющиеся в деле доказательства по правилам статьи 71 Кодекса, в том числе заключение экспертизы, пояснения эксперта по результатам проведения экспертизы, согласно которым, наличие причинно-следственной связи между отклонениями от проекта, допущенными ответчиком при строительстве объекта и возникшими в период эксплуатации недостатками, выявленными экспертом, объясняется тем, что под защитными фартуками было скрыто от наблюдения отклонение от проекта, которое стало доступным к наблюдению после образования повреждений защитного фартука, из-за ненадлежащей эксплуатации, и как следствие было установлено нарушение требований пункта 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 1.8. СНИП 3.01.04.87, суд пришел к выводу о доказанности несоответствия выполненных ответчиком работ требованиям проекта, строительным нормам и правил, и необходимости проведения работ по устройству

мембранной кровли в местах примыкания мембраны к вертикальным стенам в осях 9-10/В-Е, 21-22/В-Е в части внутренних углов образованных пересечением поверхностей путем заполнения цементно-песчаным раствором М50 и плавным закруглением с радиусом 100 мм по шаблону или скашиванием по фаске под углом 45 градусов, по прикреплению концов полотнищ мембраны к вертикальным стенам с применением краевой рейки, которая крепится саморезами с шагом 200 мм; по закрытию концов полотнищ, закрепленных краевой рейкой, защитным фартуком из оцинкованной стали; по промазыванию вертикальных мест примыкания защитных фартуков к вертикальным стенам герметиком; по устройству пола: стяжки из бетона класса В15 толщиной 20 мм; двух слоев изоляции гидроизоляции (ГОСТ 10296-79 на горячей битумной мастике). Отсутствие монолитной ж/б плиты перекрытия толщиной 200мм, не было установлено экспертом при сопоставлении фактических данных о конструкции гидроизоляции пола в техническом этаже с этими данными по проекту, поэтому требования истца об ее установлении в конструкции устройства пола, не подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Доказательств, свидетельствующих о выполнении спорных работ, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 1.8. СНиП 3.01.04-87, ответчиком не представлено.

Кроме того, в процессе эксплуатации вышеуказанного дома были выявлены следующие недостатки: отсутствие системы светового ограждения высотного жилого дома; невыполнение требований пожарной безопасности: камера приточной вентиляции не оборудована клапаном для забора воздуха, пожарные рукава не присоединены к пожарным кранам, кабельные линии системы оповещения людей при пожаре приложены без

использования коробов и каналов, выполненных из негорючих материалов.

В ответ на претензию истца от 09.08.2013 ЗАО "СД Альфа Капитал" гарантировал восстановление огнезащитного покрытия воздуховодов дымоудаления и устройство обратных клапанов воздухозаборных решеток в вентиляционных камерах подпора воздуха лифтовых холлов на техническом этаже жилого дома (письма №315 от 08.05.2014, №695 от 25.11.2014).

В связи с тем, что ответчик не устранил указанные недостатки в строительстве дома, истец неоднократно привлекался к административной ответственности за невыполнение требований пожарной безопасности (предписание №392/1/224 от 13.06.2013, протокол об административном правонарушении №469 от 13.06.2013, постановление по делу об административной правонарушении от 17.06.2014).

Более того, в период с 06.10.2014 по 31.10.2014 отделом нормативно-техническим и лицензирования УНД ГУ МЧС России по Новосибирской области проводилась плановая проверка ООО «Агентство Пожарной Безопасности», в том числе проверялась работа системы обеспечения пожарной безопасности на объекте ТСЖ "Корона". В результате проверки выявлено, что шлейфы пожарной сигнализации выполнены без контроля целостности шлейфа, звуковые оповещатели установлены в закрытых металлических шкафах, что не обеспечивает слышимость сигналов оповещения в квартирах, эвакуационные световые указатели «выход» не включаются автоматически при получении СОУЭ командного импульса о начале пожара и (или) аварийном прекращении питания рабочего оснащения. Все указанные замечания вытекают из ошибок, допущенных либо при проектировании, либо при монтаже системы обеспечения пожарной безопасности, то есть, по сути находятся в зоне ответственности застройщика.

Новосибирской транспортной прокуратурой с участием представителей ОАО "Аэропорт "Толмачево", аэродромов Новосибирск (Ельцовка) в

период с 22.04.2014 по 23.04.2014 была проведена проверка наличия и состояния маркировочных знаков и устройств, устанавливаемых в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, на высотных препятствиях, расположенных в пределах приаэродромной территории аэродрома Новосибирск (Толмачево) и аэродрома Новосибирск (Ельцовка) было выявлено отсутствие светоограждения на высотном строящемся доме, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 25, что нарушает требования Федеральных авиационных правил "Размещение маркировочных знаков и устройств на зданиях, сооружениях, линиях связи, линиях электропередачи, радиотехническом оборудовании и других объектах, устанавливаемых в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов", утвержденных приказом ФАНС от 28.11.2007 №119, раздела 3.3 "Руководства по эксплуатации гражданских аэродромов РФ (РЭГА РФ-94)". По результатам проверки составлен протокол об административном правонарушении сер.ЗС №02.2014-310.1 от 22.10.2014, которым ТСЖ "Корона" признано виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 6 статьи 11.3 КоАП РФ, и ему назначено административное наказание в виде штрафа в размере 10 000 рублей 00 копеек. Штраф был оплачен.

27.05.2014 ответчик получил письмо истца с требованием дать ответ по отсутствию маркировки светоограждения, находящегося на здании по ул. Кирова, д. 25, а также отсутствие заключения о согласовании МКД, расположенного по адресу: ул. Кирова, д. 25, старшими авиационными начальниками, собственниками аэродромов Толмачево и Ельцовка, ЗС МТУ ВТ ФАВТ.

29.07.2014 решением Октябрьского районного суда г. Новосибирска по делу №2-3900/14 удовлетворено исковое заявление Новосибирского транспортного прокурора в интересах неопределенного круга лиц к ТСЖ "Корона" о признании бездействия в части непринятия мер по маркировке

ночного светоограждения дома незаконным и обязанности устранить нарушения воздушного законодательства - удовлетворить. Бездействие ответчика ТСЖ «Корона» в части непринятия мер по маркировке ночного светоограждения дома, признано незаконным, суд обязал ответчика- ТСЖ "Корона", установить маркировку ночного светоограждения дома, в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. Взыскано с ТСЖ "Корона" в пользу местного бюджета государственная пошлина в размере 4 000 рублей 00 копеек.

В соответствии со статьей 15 Кодекса лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Предъявляя требование о возмещении убытков, кредитор должен доказать их наличие, произвести расчет убытков, в том числе упущенной выгоды, доказать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения должником принятого на себя обязательства (противоправность) и наличие причинной связи между поведением должника и наступившими убытками.

Отсутствие хотя бы одного из названных условий исключает ответственность лица по требованию о возмещении убытков.

В связи с тем, что ответчик не установил светоограждение, не восстановил огнезащитное покрытие воздуховодов дымоудаления и устройство обратных клапанов воздухозаборных решеток в вентиляционных камерах подпора воздуха лифтовых холлов на техническом этаже жилого дома, ТСЖ «Корона» устранило недостатки в строительстве дома, заключив договоры № 050814-М от 05 августа 2014



года на монтаж системы светового ограждения высотного жилого дома, № 150515-М от 15 мая 2015 года на монтаж клапанов забора воздуха в системе дымоудаления, № 160415-М от 16 апреля 2015 года на огнезащитные работы, оплатив 196246 рублей 00 копеек, 204410 рублей 00 копеек, 143813 рублей 25 копеек, соответственно, что подтверждается представленными документами в материалы дела.

Согласно пункту 1 статьи 51 Воздушного кодекса Российской Федерации собственники зданий и сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнического оборудования и других объектов в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов обязаны размещать на указанных объектах за свой счет маркировочные знаки и устройства в соответствии с федеральными авиационными правилами.

В силу пункта 3.1 Правил №119 объекты в виде зданий и сооружений, линий связи и линий электропередач, радиотехнических и других искусственных сооружений, выступающих за внутреннюю горизонтальную, коническую или переходную поверхность, поверхность взлета или поверхность захода на посадку в пределах 6 тыс. м от их внутренних границ, должны иметь световое ограждение.

Пунктами 3.3.6, 3.3.7 Руководства по эксплуатации гражданских аэродромов, утвержденного приказом Директора воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 19.09.1994 № ДВ-98, Предусмотрено, что маркировку объектов и сооружений должны выполнять предприятия, а также организации, которые их строят или эксплуатируют. Необходимость и характер маркировки и светоограждения проектируемых зданий и сооружений определяются в каждом конкретном случае соответствующими органами гражданской авиации при согласовании строительства.

Из материалов дела следует, что при строительстве маркировка не была осуществлена, несмотря на то, что данная обязанность должна быть выполнена в силу вышеуказанного Закона и нормативных актов.

Арбитражный суд, оценив в совокупности и взаимосвязи доказательства, имеющиеся в материалах дела, в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска о взыскании убытков ввиду доказанности совокупности обстоятельств, являющихся основанием для привлечения ответчика к гражданско-правовой ответственности в виде взыскания убытков только в размере 544 469 рублей 25 копеек (196246,00+204410,00+143813,25).

Между тем, основания для удовлетворения иска о взыскании убытков в размере 14 000 рублей 00 копеек (10000,00 (штраф)+4000,00 (государственная пошлина)) отсутствуют, поскольку штраф наложен за совершение истцом административного правонарушения, государственная пошлина взыскана с истца как с организации, представляющей интересы собственников дома.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о наличии правовых оснований для частичного удовлетворения заявленных требований.

Судебные расходы распределяются в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и относятся на ответчика по уплате государственной пошлины, расходов по оплате услуг представителя пропорционально удовлетворенным требованиям, по проведение судебной экспертизы на ответчика в полном объеме.

Согласно статье 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Порядок распределения судебных расходов установлен статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В соответствии с частью 2 указанной статьи расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах. Разумность судебных расходов определяется исходя из особенностей дела, произведенной оплаты услуг адвоката или представителя, принимавшего участие в деле, и других расчетов.

В подтверждение своих расходов на оплату услуг представителя ТСЖ "Корона" представило договор на оказание консультационных (юридических) услуг и представлению интересов заказчика в Арбитражном суде Новосибирской области от 01.10.2015, заключенный между ООО "Юристы и Право" (исполнитель) и ТСЖ "Корона" (клиент), согласно которому клиент поручает и оплачивает, а исполнитель принимает на себя обязательство оказать услуги по досудебному, судебному сопровождению спора по иску ТСЖ "Корона" к ЗАО "СД Альфа Капитал" по взысканию убытков и обязанности устранить недостатки. В обязанности исполнителя входит формирование необходимого пакета документов, составление искового заявления и направление их в суд, участие в судебных заседаниях арбитражного суда, представление всех необходимых заявлений, ходатайств, пояснений в целях достижения максимального положительного эффекта в пользу клиента. Стоимость услуг исполнителя по договору составляет 30 000 рублей 00 копеек.

Факт оказания услуг и оплаты (платежное поручение №276 от 15.12.2015) подтверждаются материалами дела.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательства, подтверждающие разумность судебных расходов, должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов.

При этом другая сторона обладает правом заявить о чрезмерности требуемой суммы и обосновать разумный размер понесенных заявителем расходов применительно к соответствующей категории дел.

Проанализировав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, исходя из принципа разумности при определении размера расходов с учетом характера заявленного спора; степени сложности дела; продолжительности рассмотрения дела; объема доказательственной базы; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов по нему квалифицированный специалист (формирование пакета документов, составление искового заявления, подача его в арбитражный суд..., участие в судебных заседаниях), суд пришел к выводу, что сумма расходов, предъявленная к взысканию и расцененная судом как относимая к настоящему делу, является соразмерной фактическим обстоятельствам дела и обоснованной.

Учитывая, что исковые требования о взыскании убытков удовлетворены частично, то судебные расходы относятся на ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям, в размере 29 247 рублей 00 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167- 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Новосибирской области

РЕШИЛ:

обязать Закрытое акционерное общество "СД Альфа Капитал" устранить в разумный срок, но не позднее 01 октября 2016 года, недостатки работ по строительству жилого дома по адресу г. Новосибирск, улица Кирова № 25, путем выполнения объема работ, предусмотренного проектной документации по устройству мембранной кровли в местах примыкания мембраны к вертикальным стенам в осях 9-10/В-Е, 21-22/В-Е в части внутренних углов образованных пересечением поверхностей путем

заполнения цементно-песчаным раствором М50 и плавным закруглением с радиусом 100 мм по шаблону или скашиванием по фаске под углом 45 градусов. Выступающие углы плавно закруглить и выровнять раствором;

- наклеивания дополнительных слоев кровли с перекрытием мест стыков не менее чем на 150 мм. При этом полотнище каждого дополнительного слоя перекрыть следующими слоями кровли таким образом, чтобы нижняя часть дополнительного листа заходила на основной ковер кровли не менее чем на 100 мм;

- прикрепления концов полотнищ мембраны к вертикальным стенам с применением краевой рейки, которая крепится саморезами с шагом 200 мм;

- закрытия концов полотнищ, закрепленных краевой рейкой, защитным фартуком из оцинкованной стали;

- промазывания вертикальных мест примыкания защитных фартуков к вертикальным стенам герметиком;

а также, путем выполнения на площади 1221,9 кв.м. в техническом этаже многоэтажного жилого дома № 25 по улице Кирова в г. Новосибирске работ по устройству пола: стяжки из бетона класса В15 толщиной 20 мм; двух слоев изола гидроизоляции (ГОСТ 10296-79 на горячей битумной мастике).

Взыскать с Закрытого акционерного общества "СД Альфа Капитал" (ОГРН 1037705045597) в пользу Товарищества собственников жилья "Корона" (ОГРН 1095405019786) 544 469 рублей 25 копеек убытков, 19 814 рублей 00 копеек расходов по уплате государственной пошлины, 49 000 рублей 00 копеек расходов по оплате судебной экспертизы, 29 247 рублей 00 копеек возмещение расходов по оплате услуг представителя.

В остальной части отказать.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд, город Томск.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления

в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Г.В. Свиридова