

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-3260

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.04.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Север» на постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2023 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.12.2023 по делу № А81-4622/2020 Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа,

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Муравленко (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Север» (далее – Общество) об обязанности безвозмездно устранить дефекты, обнаруженные в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Муравленко, ул. Школьная, д. 6 (далее – МКД), а именно:

- разработать проектную документацию на реконструкцию МКД с учетом предложений, указанных в экспертном заключении судебной строительно-технической экспертизы в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу;
- получить положительное заключение государственной экспертизы на разработанную проектную документацию в течение 60 дней со дня разработки проектной документации;

- получить в установленном порядке разрешение на реконструкцию МКД в течение 15 дней со дня получения положительного заключения государственной экспертизы;

- выполнить комплекс строительно-монтажных работ в соответствии с разработанной проектной документацией в течение 90 дней со дня получения разрешения на реконструкцию объекта.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд жилищного строительства), Рахимова Парвана Мархабат кызы, Рахимова Сабина Натиговна, Рахимова Лейла Натиг кызы, Рахимов Расул Натигович, Матевосян Армэ Айказович, Матевосян Ани Айказовна, Антонян Алла Вапдановна, Матевосян Евгения Айказовна, Бакенова Земфира Мавлютовна, Сафронов Алексей Александрович, Сафронова Мария Сергеевна, Желябин Вячеслав Юрьевич, Величко Виктория Александровна, Величко Сергей Федорович, Никитина Лилия Владимировна, Быховцова (Каримова) Ильнара Игоревна, Газизова Светлана Равилевна, Ильясов Денис Венерович, Столяренко Данил Викторович, Столяренко Лариса Владимировна, общество с ограниченной ответственностью «Радужная 4», общество с ограниченной ответственностью «Противопожарные технологии», муниципальное казенное учреждение «Управление коммунального заказа», акционерное общество «Распределительная сетевая компания Ямала» в лице филиала в городе Муравленко, общество с ограниченной ответственностью «Холдинг городское хозяйство», Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Ямало-Ненецкому автономному округу в лице отдела надзорной деятельности и профилактической работы по муниципальному образованию города Муравленко Управления надзорной деятельности и профилактической работы, автономное учреждение Ямало-Ненецкого автономного округа «Управление государственной экспертизы проектной документации».

Решением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 06.07.2023 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2023, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.12.2023, решение от 06.07.2023 отменено, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на правомерность вывода первой инстанции о том, что застройщику могут предъявляться только требования по тем недостаткам, которые были выявлены в течение гарантийного срока.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, между Фондом жилищного строительства и Обществом (застройщиком) был заключен договор участия в долевом строительстве от 17.07.2012 № 431, предметом которого является строительство спорного МКД на земельном участке с кадастровым номером 89:13:010106:12.

Условиями договора предусмотрено строительство МКД, получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию и передача жилых помещений Фонду жилищного строительства.

По окончании строительства МКД, находящиеся в нем 39 квартир были переданы Фонду жилищного строительства по акту приема-передачи от 06.12.2013.

Впоследствии указанные квартиры Фонд жилищного строительства передал муниципальному образованию город Муравленко по договору безвозмездной передачи (пожертвования) жилых помещений в муниципальную собственность от 12.12.2013 № 383 для дальнейшего предоставления гражданам, переселяемым из аварийного и непригодного для проживания жилищного фонда, чьи жилые помещения включены в планируемую очередность сноса жилых домов на территории муниципального образования город Муравленко, в рамках программы на 2012-2015 годы.

Полагая, что в процессе эксплуатации МКД были выявлены строительные недостатки, выразившиеся в многочисленных нарушениях в ходе строительно-монтажных работ и отступлениях от проектной документации, повлекшие ограниченно работоспособное состояние инженерных коммуникаций и аварийное состояние стен здания в результате необеспечения несущей способности простенков наружных стен на уровне первого этажа дома, что способствовало образованию трещин в стеновом ограждении, в соответствии с решением городской Думы города Муравленко от 26.09.2013 № 515 «Об утверждении Порядка проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания на территории муниципального образования город Муравленко», Администрацией был организован и проведен осмотр указанного дома, по результатам которого составлен акт осмотра здания от 15.06.2017.

Указанный акт с прилагаемыми фотоматериалами был направлен в адрес ответчика для устранения нарушений.

Письмом от 07.08.2017 № 547 Общество известило Управление архитектуры и градостроительства администрации города Муравленко об устранении выявленных недостатков.

В декабре 2018 года комиссией Администрации вновь проведен осмотр дома, в результате которого установлено, что:

- в квартире № 11: на кухне в углу зафиксирована сквозная трещина, из которой происходит задувание холодного воздуха с улицы; зафиксирована нитевидная трещина по потолку кухни, с переходом на стену между санитарным узлом и кухней, по потолку санитарного узла и стене между санитарным узлом и подъездом; в кухню через вентиляционное отверстие попадают осколки кирпича и бетонного раствора из-за разрушения вентиляционной шахты; вентиляция в жилом помещении не работает из-за отсутствия притока воздуха в жилое помещение;

- в квартире № 14: вентиляция в жилом помещении не работает из-за отсутствия притока воздуха. В связи с тем, что не организован приток воздуха, происходит промерзание вентиляционной шахты, в результате вентиляционная шахта разрушается и находится в нерабочем состоянии. Также в жилом помещении на кухне зафиксировано образование плесени на стене;

- в квартире № 24: вентиляция в жилом помещении не работает из-за отсутствия притока воздуха. В связи с тем, что не организован приток воздуха, происходит промерзание вентиляционной шахты, в результате вентиляционная шахта разрушается и находится в нерабочем состоянии.

Результаты осмотра зафиксированы актом от 07.12.2018.

В марте 2019 года Администрация произвела еще один осмотр, результаты которого зафиксированы в акте от 07.03.2019.

В ходе осмотра комиссией истца было установлено, что в квартире № 1 на кухне под подоконником имеется сквозная трещина, из которой происходит задувание холодного воздуха с улицы; имеются нитевидные трещины на стенах кухни; в верхнем правом углу зафиксирована плесень. Кроме того, на стенах первого подъезда многоквартирного дома также имеются нитевидные трещины.

Распоряжением Администрации от 18.10.2019 № 1632 спорный МКД признан аварийным и подлежащим реконструкции; 36 квартир находящихся в муниципальной собственности расселены.

Истец, ссылаясь на причинение вреда муниципальному образованию город Муравленко как собственнику жилых помещений в указанном МКД в связи с выявленными недостатками, препятствующими использованию жилья, направил в адрес Общества претензию от 29.11.2019 № 101-01-11/3044.

Так как Общество изложенные в претензии требования добровольно не исполнило, Администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

В связи с возникновением между сторонами спора о качестве выполненных при строительстве дома работ, суд первой инстанции в целях установления соответствия строительно-монтажных работ требованиям действующего законодательства, причин возникновения, способов и стоимости устранения недостатков на основании ходатайства истца определением от 04.10.2021 назначил судебную строительно-техническую экспертизу.

Руководствуясь статьями 246,247 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4,7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для возложения на ответчика обязанности устранить недостатки строительства многоквартирного дома, возникшие за пределами гарантийного срока.

Повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, приняв во внимание заключение, составленное по результатам судебной экспертизы, руководствуясь статьей 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», правовой позицией, сформулированной в ответе на первый вопрос в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017, суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил заявленные требования, установив, что качество строительно-монтажных работ и примененных материалов при строительстве спорного МКД не соответствует договору участия в долевом строительстве от 17.02.2012 № 431, требованиям проектной документации, технических регламентов, требованиям строительных норм и правил, ГОСТов, иных документов, обязательных к применению; выявленные недостатки возникли, в том числе, в связи с ненадлежащим исполнением застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, недостатки в строительстве привели к признанию МКД аварийным уже через 6 лет после введения его в эксплуатацию, признав подтвержденным непригодность дальнейшего использования жилых помещений до проведения реконструкции дома.

Апелляционный суд отметил, что застройщик, имеющий определенные гарантийные обязательства, несет перед собственниками жилых помещений ответственность за надлежащее качество строительства жилого дома в соответствии с законом №214-ФЗ.

По истечении недостатков после истечения гарантийного срока бремя доказывания причин возникновения недостатков возлагается на собственника и не освобождает застройщика от обязанности устранять недостатки.

С учетом характера строительных недостатков и видов работ, необходимых для их устранения, суд апелляционной инстанции удовлетворил требования.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Север» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова