

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС24-16745

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 декабря 2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации города Южно-Сахалинска решение Арбитражного суда Сахалинской области от 6 июня 2023 г., постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 19 марта 2024 г. и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10 июня 2024 г. по делу № А59-561/2019

по исковому заявлению администрации города Южно-Сахалинска (далее – администрация, истец) к акционерному обществу «Сахалин-Инжиниринг» (далее – общество, ответчик) об обязанности в течение шестидесяти дней со дня вступления решения суда в законную силу выполнить работы по устранению выявленных недостатков по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. 3-я Институтская, 19, корп. 1, согласно перечню, приведенному в исковом заявлении (с учетом уточнения требований),

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-эксплуатационное управление № 10», прокуратура Сахалинской области (далее – прокуратура),

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Сахалинской области от 6 июня 2023 г., оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 19 марта 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10 июня 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит отменить принятые по делу судебные акты,

ссылаясь на допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

При изучении по материалам истребованного дела доводов кассационной жалобы, а также принятых по делу судебных актов, суд пришел к выводу о наличии оснований для пересмотра судебных актов по делу исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, общество являлось застройщиком многоквартирного дома по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. 3-я Институтская, 19, корп. 1.

Указанный дом был введен в эксплуатацию на основании выданного администрацией разрешения от 15 ноября 2016 г. № 65-64701000-06300-2016 в составе группы 4-х малоэтажных жилых домов: ул. 3-я Институтская, 19, ул. 3-я Институтская, 19, корп. 1, 2, 3.

В период с 6 по 11 марта 2017 г. между администрацией в лице муниципального казенного учреждения «Управление жилищной политики города Южно-Сахалинска» (заказчик) и обществом (продавец) заключено 12 муниципальных контрактов на приобретение жилых помещений (квартир №№ 1-12), расположенных в указанном доме.

По условиям контрактов жилые помещения предназначались для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Согласно пунктам 2.1, 2.2 контрактов продавец гарантирует качество квартиры в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами, и Приложениями № 1 к контрактам (Техническое задание).

В Приложениях № 1 к контрактам (Техническое задание) стороны отразили технические характеристики и фактическое состояние приобретаемых квартир.

По актам приема-передачи от 31 марта 2017 г. спорные квартиры приняты администрацией от общества без замечаний и возражений. При этом в актах также указано, что квартиры переданы в состоянии, пригодном для проживания, соответствующим образом благоустроены, отвечают санитарным и техническим требованиям, как они есть на день подписания акта.

В связи с поступающими жалобами нанимателей приобретенных жилых помещений администрация обратилась в общество с ограниченной

ответственностью «Фама Про» по вопросу проведения строительно-технической экспертизы многоквартирного дома.

В результате проведенной экспертизы (заключение 2018 г. № ФП-2018/12-2) установлено, что качество выполненных строительно-монтажных работ не в полной мере соответствует проектной документации, здание многоквартирного дома не в полной мере соответствует требованиям технических регламентов в области безопасности строительства.

Кроме того, жилой дом не соответствует требованиям безопасных для здоровья человека условий по следующим показателям: качество воздуха в жилых и иных помещениях зданий и сооружений, защита от шума в помещениях жилых зданий, микроклимат помещений, регулирование влажности на поверхности строительных конструкций.

В экспертном заключении № ФП-2018/12-2 указано, что все выявленные недостатки являются устранимыми, предложено выполнить мероприятия по их устранению.

Указанные обстоятельства явились причиной обращения администрации к обществу с претензией от 29 декабря 2018 г. об устранении в 30-дневный срок с момента получения претензии выявленных экспертом недостатков.

Полагая, что ответчиком не исполнены гарантийные обязательства, предусмотренные контрактами, администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

При рассмотрении дела по ходатайству администрации была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено обществу с ограниченной ответственностью «Центральная строительная лаборатория «Сахалинстрой».

Согласно заключению эксперта от 7 июня 2021 г. № 17/313 жилые помещения, а также имущество, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по отдельным показателям не соответствуют требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, применяемым к жилым помещениям в многоквартирных домах, условиям технического задания и муниципального контракта.

Эксперт также отметил, что недостатки в работе системы вентиляции, выявленные в заключении строительно-технической экспертизы № ФП-2018/12-2, полностью не устранены. Имеется угроза здоровью для проживающих в связи с выявленными нарушениями воздухообмена, наличием плесневых образований. Выявленные несоответствия не являются явными, выявить их без специальных познаний не представляется возможным.

По ходатайству общества была назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено обществу с ограниченной ответственностью «Оценка-партнер».

Согласно заключению экспертов № 1/1-248, представленному в суд 28 ноября 2022 г., жилые помещения, а также имущество, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствуют требованиям проектно-сметной документации, требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, применяемым к

жилым помещениям в многоквартирных домах, и условиям технического задания и муниципального контракта. Жилые помещения являются безопасными для жизни и здоровья.

Имеются эксплуатационные недостатки жилых помещений, обусловленные их неправильной эксплуатацией нанимателями жилых помещений. Недостатки в работе системы вентиляции, установленные в заключении строительно-технической экспертизы № ФП-2018/12-2, устранены.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суды руководствовались статьями 309, 310, 454, 456, 469, 475, 476, 477, 549, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), учли заключение повторной судебной экспертизы, признав его надлежащим доказательством по делу, и пояснения экспертов, проводивших экспертизы, приняли во внимание условия муниципальных контрактов, в том числе техническое задание, и содержание актов приема-передачи жилых помещений, и констатировали отсутствие у спорного имущества недостатков, являющихся следствием некачественного выполнения строительно-монтажных работ при возведении многоквартирного жилого дома.

По мнению судов, в данном случае недостатки возникли не по вине ответчика, а в результате неправильной и длительной эксплуатации жилых помещений и мест общего пользования самими жильцами, а также ненадлежащего оказания услуг управляющей организацией по содержанию общедомового имущества, что также нашло подтверждение в результате проведенных по делу экспертиз.

Заключение первоначальной судебной экспертизы не принято судами как относимое и допустимое доказательство, поскольку оно не соответствует требованиям статьи 86 АПК РФ, статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

При этом суды отклонили ходатайство администрации о назначении повторной судебной экспертизы, поддержанное прокуратурой, а также доводы администрации и прокуратуры о необходимости оценки как доказательства заключения № 93с-2023 судебной строительно-технической экспертизы Дальневосточного филиала ФГКУ «Судебно-экспертный центр Следственного комитета Российской Федерации», проведенной в отношении многоквартирного дома по уголовному делу № 12302640002000024.

Как следует из материалов дела, в производстве следственного отдела по г.Южно-Сахалинск Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Сахалинской области находится уголовное дело № 12302640002000024, возбужденное по признакам преступления, предусмотренного частью 1 статьи 293 Уголовного кодекса Российской Федерации, по факту ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей со стороны должностных лиц администрации, выразившихся в длительном неустранении выявленных многочисленных несоответствий санитарно-эпидемиологическим и техническим нормам в жилых помещениях,

предоставленных по договорам специализированного социального найма детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей.

В ходе предварительного следствия установлено, что в период с 28 декабря 2016 г. по 28 декабря 2019 г. администрация предоставляла указанным лицам квартиры в зданиях по адресам: ул. 3-я Институтская, 19, ул. 3-я Институтская, 19, корп. 1, 2, 3, при этом согласно заключениям строительно-технических экспертиз перечисленных многоквартирных домов № ФП-2018/12-1, № ФП-2018/12-2, № ФП-2019/07-1, № ФП-2019/07-2 выявлены многочисленные несоответствия санитарно-эпидемиологическим и техническим нормам.

Таким образом, в ходе предварительного следствия возникла необходимость в проведении строительно-технических судебных экспертиз в отношении всех 4-х многоквартирных домов, которые были назначены соответствующими постановлениями. В отношении спорного многоквартирного дома постановлением старшего следователя от 20 марта 2023 г. назначена строительно-техническая судебная экспертиза, по результатам которой составлено экспертное заключение № 93с-2023.

Согласно данному экспертному заключению выполненные работы не соответствуют проектной документации (в части) и требованиям технического регламента – Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в части). Устранение нарушений, выявленных при натурном осмотре жилого дома и отраженных в экспертном заключении, технически возможно.

В обоснование кассационной жалобы администрация указывает, что в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора о ее качестве, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара (статьи 470, 475, 477 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 475 Гражданского кодекса, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца, в том числе безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок.

По мнению администрации, суды, основываясь исключительно на заключении повторной судебной экспертизы, пришли к ошибочному выводу о том, что выявленные недостатки в многоквартирном доме возникли не по вине ответчика, после передачи квартир в ходе длительной эксплуатации дома.

В силу части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов относятся к доказательствам, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» даны следующие разъяснения.

Согласно положениям частей 4 и 5 статьи 71 АПК РФ заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса. При этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ).

Как указывает администрация, судами оставлено без внимания наличие в материалах дела заключения внесудебной экспертизы (№ ФП-2018/12-2) и заключения первоначальной судебной экспертизы (№ 1/1-248), хотя и проведенных в разные периоды времени, выводы которых не противоречат друг другу, и подтверждают наличие строительных недостатков многоквартирного жилого дома. Кроме того, судами не принято во внимание и экспертное заключение № 93с-2023 по уголовному делу, также содержащее выводы о наличии строительных недостатков.

При этом для проведения внесудебной экспертизы была представлена проектная (рабочая) документация (частично) и технический план здания, для проведения первоначальной судебной экспертизы в распоряжение эксперта администрацией была представлена проектно-сметная документация (частично), при проведении экспертизы по уголовному делу в распоряжении эксперта имелась проектная документация на многоквартирный дом.

В то же время общество, являясь застройщиком многоквартирного дома, для проведения первоначальной экспертизы не представило в материалы дела ни проектно-сметную (в том числе рабочую), ни исполнительную документацию на многоквартирный дом.

Для проведения повторной судебной экспертизы в распоряжение экспертов проектно-сметная документация на многоквартирный дом не предоставлялась, обществом предоставлена лишь исполнительная документация в части устройства системы вентиляции дома.

Несмотря на указанные обстоятельства, в основу судебных актов положены выводы заключения повторной судебной экспертизы, которое не может быть признано обоснованным и соответствующим требованиям статьи 87 АПК РФ.

Учитывая изложенное, доводы заявителя кассационной жалобы о существенном нарушении судами норм права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита его нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу администрации города Южно-Сахалинска передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 28 января 2025 г., 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова