

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС25-1589

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 апреля 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная фирма «Старт» на решение Арбитражного суда Ивановской области от 13 мая 2024 г., постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 26 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13 декабря 2024 г. по делу № А17-6750/2021,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Славянский городок» (далее – общество «УК «Славянский городок»)) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная фирма «Старт» (далее – общество «ПСФ «Старт», ответчик) о выполнении гарантийных работ, а именно: устранить недостатки в креплении парапета по периметру подъезда №1, демонтировать и выполнить устройство нового покрытия парапетов в объеме 100% в соответствии с проектным решением и требованием нормативных документов, с установкой крепежных элементов (костылей), фиксацией фартуков на заклепки, устройством фальцевых соединений фартуков покрытия между собой, герметизации проходов турбостоек, обеспечением нормативного уклона в сторону кровли; для устранения недостатков отделочного слоя шахты лифта и примыканий к трубам системы дымоудаления подъезда № 1 многоквартирного дома выполнить демонтаж существующего отделочного слоя и примыканий труб

дымоудаления, после чего выполнить устройство нового отделочного слоя и конструкции примыкания в объеме 100% в соответствии с технологией устройства финишного отделочного покрытия и примыканий СФТК «БОЛАРС» и требованиями нормативных документов; выполнить устройство финишного отделочного покрытия на стенах двух вентиляционных шахт, конструктивно связанных со стенами лифтовой шахты; выполнить устройство отопления лифтовых холлов с установкой отопительных приборов; выполнить устройство отопления лестничных клеток в соответствии с первичным проектным решением.

Также истцом заявлено о взыскании судебной неустойки в размере 5 000 руб. в случае неисполнения решения суда за каждый день неисполнения судебного акта.

К участию в деле в качестве соистца привлечено товарищество собственников жилья «Наумова-5» (далее – ТСЖ «Наумова-5», истец).

Общество «УК «Славянский городок» отказалось от иска, заявление в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) принято судом, иск рассматривался в рамках предъявленных ТСЖ «Наумова-5» к ответчику требований.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Шухтина Алина Викторовна, общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Славянский городок», открытое акционерное общество Управляющая компания «Комфортный дом», общество с ограниченной ответственностью «Комбинат строительных конструкций «Проект».

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 13 мая 2024 г., оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 26 августа 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13 декабря 2024 г., исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ответчик просит отменить состоявшиеся судебные акты, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на то, что проектом на строительство многоквартирного жилого дома, на основании которого застройщик получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, не предусмотрен монтаж отопительных приборов на лестничных клетках и в лифтовых холлах; суды при принятии решений исходили только из выводов, изложенных в заключении эксперта, не приняв во внимание и не оценив иные доказательства, представленные ответчиком и другими участниками процесса.

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 состоявшиеся по делу судебные акты, проверив доводы кассационной жалобы ответчика, 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, ТСЖ «Наумова-5» осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Наумова, д. 5 (далее – МКД).

Застройщиком указанного МКД являлось общество «ПСФ «Старт».

Управляющей организацией неоднократно производились осмотры общего имущества многоквартирного дома, по результатам которых составлялись акты.

Согласно актам осмотра, в подъездах дома отсутствует система отопления на лестничных клетках, холлах первых этажей и этажных лифтовых холлах, температура в подъездах при отрицательной температуре наружного воздуха от -10°C до -15°C составляет +1,+2°C, на крыше многоквартирного дома над подъездом № 1 металлическое покрытие парапетов не имеет замков между листами, на коробах системы дымоудаления оторвана изоляция и нарушено примыкание к коробам, на стенах машинных помещений имеются повреждения отделочного слоя.

Ссылаясь на то, что ответчик, как застройщик, не приступил к проведению работ по устранению выявленных в гарантийный срок недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного дома, истец обратился с настоящим иском в суд, не получив удовлетворения своих требований в досудебном порядке.

Исследовав и оценив по правилам статьями 65, 71, 82, 86 АПК РФ представленные доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы от 7 июня 2022 г. № 42/22, руководствуясь статьями 11, 308.3, 330, 721, 723 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 138, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также разъяснениями, приведенными в пунктах 31, 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», суды пришли к выводу об удовлетворении иска, установив,

что заявленные истцом в период гарантийного срока недостатки относятся к производственным дефектам, образовались до сдачи дома в эксплуатацию.

При этом суды указали, что отсутствие или неполнота условий договора, проектной и сметной документации требованиям, предъявляемым к строительным работам обязательными положениями национальных стандартов, сводов правил, другими техническими и градостроительными регламентами, не является основанием для несоблюдения застройщиком, являющимся профессиональным участником на строительном рынке, обязательных требований нормативных актов и для освобождения его от ответственности за недостатки объекта долевого строительства, связанные с несоблюдением таких обязательных требований. Общество «ПСФ «Старт» должен был убедиться в полноте проектной документации и достаточности для качественного выполнения работ, на которые установлен пятилетний гарантийный срок.

Вопреки доводам кассационной жалобы, вывод судов о том, что срок исковой давности не пропущен является правомерным, принимая во внимание, когда были произведены осмотры общего имущества многоквартирного дома, извещен застройщик о выявленных недостатках и подано настоящее исковое заявление в арбитражный суд.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами существенных 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, поскольку не позволяют сделать вывод о том, что при рассмотрении дела допущены нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера, связаны с иной оценкой заявителем обстоятельств спора и как следствие иным применением им норм права вопреки установленным судами обстоятельствам.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова