

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС25-1808

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 «Стройконструктив» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 марта 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 4 октября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 января 2025 г. по делу № А56-108164/2019,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Нева» (далее – общество «Нева», истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском об обязании общества с ограниченной ответственностью «Стройконструктив» (далее – общество «Стройконструктив», ответчик) устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки в строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 74, корп. 3 лит. А (далее – МКД), выполнив за свой счет указанные в иске работы (требования уточнены и приняты судом в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 марта 2024 г. на ответчика возложена обязанность устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки в строительстве МКД, а именно выполнить за свой счет следующие работы: по наружным стенам и пандусу встроенно-пристроенной подземной автостоянки: отбивку штукатурного покрытия, обеспыливание поверхности, грунтовку основания

укрепляющими составами, нанесение штукатурного покрытия, грунтовку основания, покраску штукатурного покрытия в 2 раза 241,01 м² (по оси Б/1 м.о. 4/1-5/1 13.12 м²; по оси 4/1 м.о. А/1-Б/1 - 7,67 м²; по оси Б/1 м.о. 1/1-4/1 - 48.54 м²; по оси Б/1 м.о. 1/1 - 5/1 - 171.68 м²); восстановление защитного слоя арматуры пандуса 30 мм 81.15 м² (в осях Б/1-Г/1 м.о. 1/1-5/1); устройство покрытия парапета оцинкованной сталью 70,34 м.п.; по пожарным шкафам и подъемном паркинге: демонтаж пожарных шкафов - 6 шт.; монтаж пожарных шкафов (850х650 мм) - 6 шт. в осях А/1-К/1 м.о. 1/1-10/1; по металлическим дверям в паркинге: демонтаж металлической двери с коробкой 2шт. в осях 5 I 6 1 м.о. В/1-Е/1; монтаж металлических дверей 1050х2100 мм - 2шт. в осях 5 I 6 1 м.о. В/1-1У1; по не оцинкованным трубам системы пожаротушения встроено-пристроенной подземной автостоянки: демонтаж водопроводных труб d - 100 мм - 65.75 м.п. в осях В/1-К/1 м.о. 3/1-8/1, d - 65 мм 29.84 м.п. в осях В I -К/1 м.о. 3/1- 8/1; d - г57 - 54.3 м.п. мм - в осях В I-К/1 м.о. 3/1-8/1; d - 90 мм - 59,65 м.п. в осях В/1-К/1 м.о. 3/1-8/1 - 61.2 м.п.; монтаж водопроводных труб d -100 мм - 65.75 м.п. в осях В 1 - К» 1 м.о. 3/1- 8/1; d - 65 мм 29.84 м.п. в осях В I -К 1 м.о. 3/1-8/1; d - 57 54.3 м.п. мм в осях В/1- К 1 м.о. 3/1-8/1; d - 90 мм 59.65 м.п. в осях В/1- К 1 м.о. 3/1-8/1 61.2 м.п.; по асфальтобетонной отмостке: демонтаж асфальтобетонной отмостки по оси 10/1 м.о. А/1-К 1 всею 52.62 м²; устройство щебеночного основания с послойной трамбовкой по осп 10/1 м.о. А/1-К/1 всею 52.62 м²; укладка асфальтобетонной отмостки по оси 10/1 м.о. Л/1-К/1 всею 52.62 м²; вывоз мусора - по кирпичной кладке стен: ремонт кирпичной кладки стен в осях Т-Х м.о. Е/1-Ж/1 всею 1м³; - по декоративной штукатурке фасада на уровне 1,2 этажа: ремонт декоративной штукатурки фасада в осях В/1-г/1 м.о. 2/1-8/1, В/1- К/1 м.о. 7/1-9/1 всею 818.7 м²; по асфальтовому покрытию придомовой территории, кровле паркинга: демонтаж асфальтобетонного покрытия, демонтаж щебеночного основания. устройство гидроизоляции, монтаж утеплителя (экструдированный пенополистирол 100 мм), устройство цементно-песчаной стяжки 40-140 мм. монтаж тротуарной плитки - 1364,7 м² (в осях 7/1-10/1 м.о. Л/1-К/1, 1/1-10/1 м.о Л/1-Г/1, пандус в осях Б/1-В/1 м.о. 1/1-5/1, 1V1-171 м.о. 1/1-4/1); по ограждению парапета на кровле паркинга: демонтаж ограждения парапета 101,25 м.п по оси 10/1 в осях Л 1-К/1, по оси А/1 в осях 1/1-10/1, В/1- 171, 1/1-2/1; кладка каменной кладки парапета Н 900мм - 28,53 м³ - по оси 10/1 в осях А/1- К/1, по оси Л/1 в осях 1/1-10/1, В/1 -171, 1/1-2/1; монтаж ограждения парапета Н 300мм 101,25 м.п. по оси 10/1 в осях А/1 - К/1, по оси Л/1 в осях 1/1- 10/1, 15/1-1 /1, 1/1-2/1; по деформационным швам между плитами перекрытия паркинга и жилого дома: расшивка швов 81,47 м.п. в осях ВМ-Г/1 м.о. 2/1-8/1, в осях В/1-К/1 м.о. 7/1-8/1 на отметке потолка паркинга; просушка швов струями воздуха (либо иным способом) 81.47 м.п. в осях ВМ-Г/1 м.о. 2/1-8/1, в осях В/1 -К/1 м.о. 7/1-8/1 на отметке потолка паркинга: заделка швов герметизирующими составами, стойкими к агрессивным средам 81.47 м.п. в осях ВМ -1'/1 м.о. 2/1-8/1, В 1-К 1 м.о. 7/1-8/1 на отметке потолка паркинга; по окончании работ осуществить вывоз строительного мусора; в удовлетворении иска в остальной части отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 4 октября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 января 2025 г. решение суда в части удовлетворенных требований оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ответчик просит отменить состоявшиеся судебные акты в части удовлетворенных требований, дело в указанной части 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 истцом пропущен срок исковой давности, поскольку об имеющихся недостатках истцу было известно еще в 2015 году; полагает, что судом не дана оценка правовому режиму помещения 1-Н (крытой автостоянки), а именно то, что указанное помещение не относится к общему имуществу многоквартирного дома.

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, истец на основании договора от 3 октября 2014 г. № ЛП/74 является управляющей организацией МКД, введенного в эксплуатацию на основании разрешения от 29 сентября 2014 г. № 78-1708в-2014.

Застройщиком МКД выступал ответчик, осуществивший строительство дома с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства в соответствии с положениями 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» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Истцом 18 сентября 2019 г. с участием представителя ответчика составлен акт о выявленных в течение гарантийного срока дефектах (недостатках) в строительстве МКД.

В этой связи истец направил в адрес ответчика требование от 23 сентября 2019 г. № 3 об устранении выявленных недостатков.

Ссылаясь на то, что требование не исполнено ответчиком в добровольном порядке, истец обратился с настоящим иском в суд, не получив удовлетворения своих требований в досудебном порядке.

Исследовав и оценив по правилам статей 64, 67, 68, 71, 86 АПК РФ представленные доказательства, в том числе заключения судебных строительно-технических экспертиз в отношении недостатков при строительстве МКД, их характера и взаимосвязи, руководствуясь статьями 195, 196, 200, 309, 310, 1082 ГК РФ, статьями 36, 138, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 2, 7 Закона № 214-ФЗ, а также разъяснениями, приведенными в пункте 32 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., суды пришли к выводу об обязанности ответчика устранить выявленные недостатки, перечень которых определен на основании выводов экспертов, а также приняв во внимание отказ ответчика от устранения недостатков и непредставление им доказательств их возникновения вследствие нормального износа или ненадлежащей эксплуатации объекта долевого строительства, признав срок исковой давности не пропущенным.

При этом суды установили, что истцом недостатки выявлены 18 сентября 2019 г., то есть в пределах гарантийного срока; недостатки, указанные в заявлении об уточнении исковых требований после проведения судебной экспертизы, являются следствием недостатков, отраженных в акте от 18 сентября 2019 г. и претензии от 23 сентября 2019 г.; помещение 1-Н (крытая автостоянка) является частью МКД и предназначена для обслуживания более одного помещения в доме (статья 290 ГК РФ), сдана вместе с МКД с недостатками как встроенное пристроенное помещение.

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 «Стройконструктив» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова