



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
28 января 2022 года

Дело №А45-17331/2021

Резолютивная часть решения объявлена 20 января 2022 года
Решение изготовлено в полном объеме 28 января 2022 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Исаковой С.А., при ведении протокола помощником судьи Афанасьевым А.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «ЖЭУ Вымпел» (ОГРН 1035404725685), г. Бердск, к обществу с ограниченной ответственностью «Маяк» (ОГРН 1165476067228), г. Новосибирск, о взыскании 1 848 126 руб. 79 коп., при участии в судебном заседании представителей:

истца: Сомова Е.И., доверенность от 10.05.2021, диплом, паспорт,

ответчика: Рублев С.Г., доверенность от 24.08.2021, диплом, паспорт,
Тырышкин А.С., специалист, паспорт, диплом,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Вымпел +» (далее по тексту - истец) обратилось с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Маяк» (далее по тексту - ответчик), с учётом уточнения исковых требований по правилам статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ), принятого судом, о взыскании расходов на устранение недостатков по договору №26/07-18ПК от 10.07.2018 в размере 480 767 руб., по договору №27/07-18ПК от 10.07.2018 в размере 507 275 руб.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований истца.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, суд удовлетворяет заявленные исковые требования, при этом, исходит из следующего.

В соответствии со статьёй 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как следует из материалов дела, истец является управляющей организацией в многоквартирных домах, расположенных по адресу:

- г. Бердск, ул. Комсомольская, 28.
- г. Бердск, ул. Ленина, 37.

Между собственниками помещений в вышеуказанных многоквартирных домах (заказчик) и ответчиком (подрядчик) заключены:

- договор №26/07-18ПК от 10.07.2018 (в отношении дома по адресу: г. Бердск, ул. Комсомольская, 28).

Цена договора составила 879 914 руб. 10 коп. (пункт 3.1 договора).

- договор №27/07-18ПК от 10.07.2018 (в отношении дома по адресу: г. Бердск, ул. Ленина, 37).

Цена договора составила 746 598 руб. 78 коп. (пункт 3.1 договора).

Предметом договоров является выполнение работ по капитальному ремонту крыши в указанных домах.

Пунктами 8.2 договором предусмотрены гарантийные обязательства ответчика на результат выполняемых им работ – в течение 60 месяцев с даты подписания акта выполненных работ.

Предусмотренные договорами работы были выполнены ответчиком, о чём подписаны соответствующие акты формы КС-2.

После сдачи работ, в ходе эксплуатации кровли, комиссией в составе представителей истца и собственников спорных многоквартирных домов выявлены дефекты, о чём составлены соответствующие акты осмотра от 29.07.2020.

В указанных актах зафиксированы следующие недостатки:

- трещины в местах примыкания водоизоляционного слоя к выступающим конструкциям (замковые соединения плит),
- дефекты покрытия защитного слоя из мастики на всей плоскости крыши (отслоение мастики),
- трещины в слое мастики в местах выхода вентиляционных и канализационных стояков,
- отслоение стекловолокна от поверхности крыши,
- вздутия (пузыри) на поверхности кровельных материалов (стеклоткани) на поверхности крыши.

Истец направил в адрес ответчика претензии исх. № 302 от 30.07.2020 и исх. № 317 от 12.08.2020 с требованием об устранении выявленных дефектов.

Указанных действий ответчиком предпринято не было.

Во исполнение положений пункта 8.8 договора, истец обратился в экспертную организацию для определения стоимости устранения выявленных недостатков.

Согласно заключениям, выполненным ООО «Промтехпроект», стоимость восстановительного ремонта составляет:

- в отношении дома по адресу: г. Бердск, ул. Комсомольская, 28: 1 058 114 руб. 24 коп.
- в отношении дома по адресу: г. Бердск, ул. Ленина, 37: 790 012 руб. 55 коп.

Указанные стоимости и были предъявлены истцом к взысканию с ответчика в рамках настоящего искового заявления.

Ответчик возражал против наличия заявленных истцом недостатков, их объёма и стоимости, в связи с чем, определением от 20.10.2021 по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Определить, имеются ли на кровле многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, 37, дефекты в работах, выполненных обществом с ограниченной ответственностью «Маяк»

по договору от 10.07.2018 №27/07-18П, в том числе: трещины в местах примыкания водоизоляционного слоя к выступающим конструкциям (замковые соединения плит), дефекты покрытия защитного слоя из мастики на всей плоскости крыши (отслоение мастики), трещины в слое мастики в местах выхода вентиляционных и канализационных стояков, отслоение стекловолокна от поверхности крыши, вздутия (пузыри) на поверхности кровельных материалов (стеклоткани) на поверхности крыши, иные дефекты?

2. При наличии дефектов кровли определить причину их возникновения.

3. В случае установления возникновения указанных выше дефектов по причинам, зависящим от общества с ограниченной ответственностью «Маяк», определить рыночную стоимость устранения данных дефектов.

4. Определить, имеются ли на кровле многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Комсомольская, 28, дефекты в работах, выполненных обществом с ограниченной ответственностью «Маяк» по договору от 10.07.2018 № 26/07-18ПК, в том числе: трещины в местах примыкания водоизоляционного слоя к выступающим конструкциям (замковые соединения плит), дефекты покрытия защитного слоя из мастики на всей плоскости крыши (отслоение мастики), трещины в слое мастики в местах выхода вентиляционных и канализационных стояков, отслоение стекловолокна от поверхности крыши, вздутия (пузыри) на поверхности кровельных материалов (стеклоткани) на поверхности крыши, иные дефекты?

5. При наличии дефектов кровли определить причину их возникновения.

6. В случае установления возникновения указанных выше дефектов по причинам, зависящим от общества с ограниченной ответственностью «Маяк», определить рыночную стоимость устранения данных дефектов.

13.12.2021 в суд поступило экспертное заключение, согласно выводам которого:

По первому вопросу суда:

по результатам визуально-инструментального обследования кровли жилого дома по улице Ленина, 37 был обнаружен ряд дефектов существующего кровельного покрытия:

1. Горизонтальный стык между плитами перекрытия и железобетонным коньковым элементом заполнен монтажной пеной. При осмотре были обнаружены локальные участки шва, которые не защищены с наружной стороны, что привело к разрушению материала и высыпанию из шва. Вероятнее всего дефект возник в процессе выполнения ремонта кровли по причине недостаточно высокого качества проведения работ.

2. Герметизация стыков плит перекрытия снизу должна была быть выполнена цементно-песчаным раствором. Осмотр чердачного помещения показал, что данные работы не были выполнены.

3. Огрунтовка поверхностей произведена не в полном объеме, присутствуют многочисленные участки кровли, не обработанные грунтовкой. Аналогичным образом не было обнаружено признаков выполнения защиты ковра плоских кровель гравием на битумной мастике.

4. Гидроизоляция стыков плит перекрытия сверху производилась при помощи оклейки стыков стеклотканью в 2 слоя. Были обнаружены участки, на которых отсутствует верхний покрывной слой, в результате чего выполненный узел не выполняет своего прямого назначения, поскольку слой гидроизоляции фактически не выполнен. Также обнаружены места с нарушением целостности гидроизоляционного слоя. Данные дефекты, очевидно, возникли в результате ненадлежащего выполнения ремонтных работ подрядчиком. В дополнение к этому, были обнаружены места, где слой гидроизоляции не приклеен к бетонному основанию, образовались пузыри. Наиболее вероятной причиной образования данного дефекта может быть некачественная подготовка основания (обеспыливание, грунтование) или полное отсутствие данной подготовки, либо нарушение технологии производства работ, в частности устройство гидроизоляции на влажную поверхность, что нарушает требование п.5.1.4 СП 17.13330.2017 «Кровли.

Актуализированная редакция СНиП II-26-76» - «Поверхность основания под водоизоляционный ковёр перед приклейкой рулонного материала или перед нанесением мастичного слоя должна быть огрунтована для лучшего их сцепления с основанием».

5. В местах переходов гидроизоляции с горизонтальной на вертикальную поверхность, выполняются специальные элементы из цементно-песчаного раствора или минераловатного утеплителя - галтели. В местах перехода на вертикальную поверхность образовались трещины и произошло нарушение целостности конструкции, поскольку сопряжения элементов были выполнены без армирования стеклотканью. Конструкции жилого дома, так или иначе, подвержены движению и температурным деформациям. Мастика, в зависимости от качества материала, обладает определённой усадкой и пластичностью, позволяющей воспринимать деформации. Однако наличие армирующего материала в гидроизоляционном покрытии позволяет распределить растягивающую нагрузку на всю полосу изоляции, уменьшает удлинение материала в месте раскрытия трещины, что обеспечивает сохранение его целостности, надёжность и долговечность гидроизоляции. Устройство армирующего слоя необходимо во всех местах, подверженных деформациям, в том числе, на примыканиях вертикальных и горизонтальных элементов, что следует из п.5.1.10 СП 17.13330.2017 - «В кровлях с водоизоляционным ковром из битумосодержащих рулонных материалов при их сплошной приклейке и мастичных материалов должны быть предусмотрены полоски-компенсаторы по температурно-усадочным швам шириной 150-200 мм из рулонных материалов с приклейкой их по обеим кромкам на ширину около 50 мм».

6. Соединение оцинкованных листов, которыми закрыты парапеты, выполнено внахлест, преимущественно без использования герметика или применения фальцевого соединения в нарушение требований п.5.1.23 СП 17.13330.2017 - «На верхней грани парапетов, противопожарных стен, выступающих выше поверхности водоизоляционного ковра, или стенках

деформационного шва следует предусматривать защитный фартук из оцинкованных металлических листов, закреплённых с помощью костылей к вышеуказанным конструкциям и соединённых между собой фальцем, либо установку с герметизацией стыков каменных, керамических, композитных и им подобным парапетных плит со слезниками на нижней поверхности». Также имеются механические повреждения, сквозные отверстия, оставшиеся, по всей видимости, от изначально неверно установленных крепёжных изделий, нарушение целостности в местах сопряжения листов. Характер повреждений указывает на то, что данные дефекты возникли при монтаже листов по причине, вероятно, недостаточной квалификации работников занимавшихся монтажом.

По второму вопросу суда:

Все дефекты, перечисленные при ответе на вопрос № 1, возникли в результате ненадлежащего выполнения ремонтных работ подрядчиком и/или недостаточной квалификации работников, занимавшихся монтажом.

По третьему вопросу суда:

Согласно локальному сметному расчёту №1 от 06.12.2021 стоимость ремонтно-восстановительных работ кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Ленина, 37, составляет 507 275 рублей.

По четвертому вопросу суда:

по результатам визуально-инструментального обследования кровли жилого дома по улице Комсомольская. 28 был обнаружен ряд дефектов существующего кровельного покрытия:

1. Горизонтальный стык между плитами перекрытия и железобетонным коньковым элементом заполнен монтажной пеной. При осмотре были обнаружены локальные участки шва, которые не защищены с наружной стороны, что привело к разрушению материала и высыпанию из шва. Вероятнее всего дефект возник в процессе выполнения ремонта кровли по причине недостаточно высокого качества проведения работ.

2. Огрунтовка поверхностей произведена не в полном объёме, присутствуют многочисленные участки кровли, не обработанные грунтовкой. Аналогичным образом не было обнаружены признаков выполнения защиты ковра плоских кровель гравием на битумной мастике.

3. Гидроизоляция стыков плит перекрытия сверху производилась при помощи оклейки стыков стеклотканью в 2 слоя. Были обнаружены участки, на которых отсутствует верхний покрывной слой, в результате чего выполненный узел не выполняет своего прямого назначения, поскольку слой гидроизоляции фактически не выполнен. Также обнаружены места с нарушением целостности гидроизоляционного слоя. Данные дефекты, очевидно, возникли в результате ненадлежащего выполнения ремонтных работ подрядчиком.

4. В местах переходов гидроизоляции с горизонтальной на вертикальную поверхность, выполняются специальные элементы из цементно-песчаного раствора или минераловатного утеплителя - галтели. В местах перехода на вертикальную поверхность образовались трещины и произошло нарушение целостности конструкции, поскольку сопряжения элементов были выполнены без армирования стеклотканью. Конструкции жилого дома, так или иначе, подвержены движению и температурным деформациям. Мастика, в зависимости от качества материала, обладает определённой усадкой и пластичностью, позволяющей воспринимать деформации. Однако наличие армирующего материала в гидроизоляционном покрытии позволяет распределить растягивающую нагрузку на всю полосу изоляции, уменьшает удлинение материала в месте раскрытия трещины, что обеспечивает сохранение его целостности, надёжность и долговечность гидроизоляции. Устройство армирующего слоя необходимо во всех местах, подверженных деформациям, в том числе, на примыканиях вертикальных и горизонтальных элементов, что следует из п.5.1.10 СП 17.13330.2017 - «В кровлях с водоизоляционным ковром из битумосодержащих рулонных материалов при их сплошной приклейке и мастичных материалов должны

быть предусмотрены полоски-компенсаторы по температурно-усадочным швам шириной 150-200 мм из рулонных материалов с приклейкой их по обеим кромкам на ширину около 50 мм».

5. Соединение оцинкованных листов, которыми закрыты парапеты, выполнено внахлест, преимущественно без использования герметика или применения фальцевого соединения в нарушение требований п.5.1.23 СП 17.13330.2017 - «На верхней грани парапетов, противопожарных стен, выступающих выше поверхности водоизоляционного ковра, или стенках деформационного шва следует предусматривать защитный фартук из оцинкованных металлических листов, закрепленных с помощью костылей к вышеуказанным конструкциям и соединенных между собой фальцем, либо установку с герметизацией стыков каменных, керамических, композитных и им подобным парапетных плит со слезниками на нижней поверхности». Также имеются механические повреждения, сквозные отверстия, оставшиеся, по всей видимости, от изначально неверно установленных крепёжных изделий, нарушение целостности в местах сопряжения листов. Характер повреждений указывает на то, что данные дефекты возникли при монтаже листов по причине, вероятно, недостаточной квалификации работников занимавшихся монтажом.

6. При проведении обследования на поверхности коньковых плит были обнаружены раковины, участки бетона, подвергшиеся шелушению, места с оголённой арматурой, и, при этом, отсутствуют признаки проведения ремонтных работ, в связи с чем, эксперты приходят к выводу, что ремонт железобетонных поверхностей произведен не в полном объёме.

По пятому вопросу суда:

все дефекты, перечисленные при ответе на вопрос №4, возникли в результате ненадлежащего выполнения ремонтных работ подрядчиком и/или недостаточной квалификации работников занимавшихся монтажом.

По шестому вопросу суда:

согласно локальному сметному расчёту №2 от 06.12.2021 стоимость ремонтно-восстановительных работ кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Бердск, ул. Комсомольская, 28, составляет 480 767 рублей.

В судебное заседание 20.01.2022 был вызван представитель экспертной организации - Тимофеев Михаил Андреевич, который дал пояснения по вопросам суда и сторон, поддержал выводы, содержащиеся в экспертном заключении.

Ответчиком было заявлено ходатайство о назначении повторной экспертизы по делу и об истребовании доказательств в целях её назначения.

Суд, проанализировав содержание ходатайства, принимая во внимание соблюдение процедуры назначения и проведения экспертизы, соответствие экспертного заключения требованиям, предъявляемым законом, отсутствие противоречий и неясностей в экспертном заключении, как и неоднозначности толкования ответов, не усматривает оснований для назначения повторной экспертизы по настоящему делу, отклонил соответствующее ходатайство ответчика и считает возможным рассмотрение настоящего дела по существу предмета заявленных требований и принятия соответствующего судебного акта исходя из обстоятельств, подлежащих выяснению по делу с учётом доводов участвующих в деле лиц, результатов имеющейся судебной экспертизы и иных представленных в дело доказательств.

В соответствии со статьёй 702 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определённую работу и сдать её результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

В силу статей 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий, за исключением случаев,

установленных законом или предусмотренных договором, не допускается.

Качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода.

Если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда, подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

В соответствии со статьёй 722 ГК РФ, в случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрен для результата работы гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве.

Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все, составляющее результат работы.

В силу положений статьи 723 ГК РФ, в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков

в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

Учитывая фактические обстоятельства настоящего дела, принимая во внимание выводы экспертного заключения и руководствуясь положениями вышеприведенных норм, суд удовлетворяет заявленные иски истца в полном объёме.

Доводы ответчика об отсутствии его вины в имеющихся недостатках работ судом отклоняются за их недоказанностью в нарушение положений статьи 65 АПК РФ.

Судебные расходы распределяются в соответствии со статьёй 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Маяк» (ОГРН 1165476067228) в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЖЭУ Вымпел» (ОГРН 1035404725685) расходы на устранение недостатков по договору №26/07-18ПК от 10.07.2018 в размере 480 767 руб., по договору №27/07-18ПК от 10.07.2018 в размере 507 275 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 22 761 руб., расходы по оплате экспертизы в размере 40 000 руб.

Перечислить с депозитного счёта Арбитражного суда Новосибирской области денежные средства в размере 115 000 руб. (внесённые платёжными поручениями №440 от 08.10.2021 - 75 000 руб., № 549 от 11.10.2021 - 40 000 руб.) обществу с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт» за проведение экспертизы.

Возвратить с депозитного счёта Арбитражного суда Новосибирской области обществу с ограниченной ответственностью «ЖЭУ Вымпел» 85 000 руб., внесённые по платёжному поручению №549 от 11.10.2021.

Обществу с ограниченной ответственностью «ЖЭУ Вымпел» выдать справку на возврат государственной пошлины в размере 8 720 руб., уплаченной по платёжному поручению №322 от 22.06.2021.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в течение месяца после принятия.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) в течение двух месяцев с момента вступления решения в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

С.А. Исакова