



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Новосибирск

Дело № А45-24306/2023

03 июня 2024 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 мая 2024 года

Полный текст решения изготовлен 03 июня 2024 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Гребенюк Д.В., при составлении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Савченко А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Замашиковой Ольги Яковлевны (ОГРНИП 306540233900041), г. Новосибирск, к обществу с ограниченной ответственностью «Дирекция Объединенных Строительных Трестов - Новосибирск» (ОГРН 1065406073590), г. Новосибирск, при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, - Харпунова Сергея Анатольевича, о взыскании 165 000 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 11 213 рублей 21 копейки, при участии представителей:
истца - Сафонова Н.В., доверенность от 18.12.2023, паспорт;
ответчика – Бирюков А.В., доверенность № 47 от 01.09.2023, диплом, паспорт;
третьего лица – не явился, извещен надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Замашикова Ольга Яковлевна (далее – ИП Замашикова О.Я., истец) обратилась в арбитражный суд с уточненным

в порядке статьи 49 иском к обществу с ограниченной ответственностью «Дирекция Объединенных Строительных Трестов - Новосибирск» (далее – ООО «ДОСТ-Н», ответчик) о взыскании 160 052 рубля неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 10 877 рублей.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Харпунов Сергей Анатольевич.

В обоснование исковых требований указано на несение истцом расходов по ремонту общего имущества многоквартирного дома и уклонение ответчика от их возмещения истцу.

Ответчик иск не признал по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление и дополнениях к нему, не оспаривая сам факт наличия дефектов строительных конструкций и необходимость их устранения, указал на то, что работы по усилению конструкций многоквартирного дома относятся к проводимым в рамках капитального ремонта, общим собранием собственников решение по проведению капитального ремонта указанных конструкций не принималось.

Проанализировав исковые требования, исследовав и оценив все представленные доказательства в совокупности, заслушав пояснения представителей сторон, (часть 2 статьи 64, статьи 71, 81 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) суд установил следующее.

Замашиковой Ольге Яковлевне принадлежит нежилое помещение общей площадью 212,9 кв.м., расположенное в подвале дома по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 94/2 кв. 32 (свидетельство о государственной регистрации права 54 АД 171878), в процессе эксплуатации помещения были обнаружены ухудшения конструкций подвала, а именно: стен и перекрытий здания, проведено исследование ООО «Жилкоммунпроект», по результатам которого подготовлено заключение по результатам инженерно-технического обследования

конструкций подвала многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Советская, д.35.

В заключении шифр 12-21-ТЗ содержится вывод о том, что состояние несущих конструкций подвала - колонны, балки, перекрытия в зоне обследования оценивается как аварийное (существует угроза здоровью и жизни людей), наличие значительных повреждений влечет за собой дальнейшее ухудшение состояния конструкций подвала в осях 1-2 А-Б и соответственно стен и перекрытий здания, а также может стать причиной порчи имущества и здоровья жильцов дома. Специалистом также указано на то, что многоквартирный дом следует признать требующим срочного ремонта конструкций подвала.

ИП Замашниковой О.Я. было принято решение произвести ремонт общего имущества за свой счет, о чем она уведомила ответчика, являвшегося управляющей организацией в многоквартирном доме. Указанное обстоятельство подтверждается письмом исх. 15 от 18.05.2021. Как указывает истец, он обращался к ответчику с просьбой провести ремонт, однако письменных доказательств указанного обстоятельства у него не сохранилось.

Советом собственников помещений многоквартирного дома № 35 по ул. Советская г. Новосибирска было проведено собрание 06.09.2021 (протокол № 9-С35-2021), на котором было принято решение возместить затраты на безотлагательный ремонт несущей колонны и балки в подвальном помещении многоквартирного дома ИП Замашниковой О.Я. в размере 165 000 рублей.

Работы по ремонту общего имущества истцом проведены, что подтверждается договором подряда № 17/05/21 от 17.05.2021, заключенным с ООО «РС-19», актом о приемке выполненных работ № 1 от 28.05.2021, платежными поручениями № 75 от 17.05.2021, № 76 от 28.05.2021.

До проведения работ было проведено инженерно-технического обследования конструкций подвала многоквартирного дома. Истцом

понесены расходы в размере 15 000 рублей (платежное поручение № 60 от 28.04.2021).

Ответчик от возмещения понесенных истцом расходов уклонился, указав в письме исх. 1071 от 30.09.2022, что работы по восстановлению капитальных конструкций многоквартирного дома, а именно: несущих колонн и балок в нежилом помещении, собственниками в перечень работ не включены.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, общим имуществом в многоквартирном доме являются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем (часть 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), определен состав такого имущества. В частности, как установлено подпунктом «в» пункта 2 указанных Правил, в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). В силу пункта 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества

физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

В соответствии с пунктом 11 Правил № 491 содержание общего имущества включает в себя его осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, а также текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации.

Пунктом 13 и пунктом 13 (1) Правил № 491 предусмотрено, что осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся, в том числе, управляющей организацией. Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные. Согласно пункту 14 Правил № 491 результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Пунктом 42 Правил № 491 определено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Минимальный перечень). В Минимальный

перечень включены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, в частности, к таким работам относятся проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в минимальный перечень, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях - незамедлительно.

Не оспаривая факт ненадлежащего состояния конструкций многоквартирного дома и необходимость проведения ремонта, ответчик выразил несогласие с размером понесенных истцом расходов.

Ввиду наличия между сторонами спора относительно объемов и стоимости фактически выполненных работ по ходатайству ответчика определением от 30.01.2024 назначена судебная строительно-техническая экспертиза, ее проведение поручено экспертам общества с ограниченной ответственностью «Новостройэксперт» Тимофееву Михаилу Андреевичу, Шафикову Дмитрию Витальевичу.

Перед экспертами судом поставлены следующие вопросы:

- 1) Соответствует ли объем фактически выполненных работ по усилению несущих конструкций в подвальном помещении многоквартирного дома по ул. Советская, 35 в г. Новосибирске работам, указанным в акте КС-2 от 28.05.2021?
- 2) При выявлении несоответствий определить объем и стоимость фактически выполненных работ на дату выполнения.

По результатам проведенного исследования в материалы дела поступило

заключение комиссии экспертов № С.2431.24 от 03.04.2024, содержащее следующие выводы:

объем фактически выполненных работ по усилению несущих конструкций в подвальном помещении многоквартирного дома по ул. Советская, 35 в г. Новосибирске преимущественно соответствует работам, указанным в акте КС-2 от 28.05.2021;

в акте КС-2 от 28.05.2021 имеется несоответствие одной позиции в части использованных сверел для бурения отверстий по позициям № 5 и № 7 (завышен объем на 9,85шт.);

стоимость фактически выполненных работ на дату выполнения составляет 148 820 рублей.

Суд констатирует, что в экспертном заключении даны четкие и ясные ответы на поставленные вопросы, каких-либо неясностей в экспертном заключении не усматривается.

В экспертном заключении исследование проведено объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Доказательств обратного не представлено.

Таким образом, экспертами в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности - принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Оценив, экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям статей 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отражающим все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с

обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи экспертное заключение суд считает надлежащим доказательством по делу.

Ходатайства о назначения повторной или дополнительной экспертизы не заявлены. Стороны несогласие с выводами экспертов не выразили.

Таким образом, судебной экспертизой подтвержден факт проведения работ и определена их стоимость.

Суд отмечает, что ответчик располагал информацией о ненадлежащем состоянии конструкций дома, что им не оспорено, однако не предпринял мер, направленных на устранение угрозы жизни и здоровья жильцов. При этом истцом были совершены действия (ремонт), направленные на устранение угрозы жизни и здоровью, обязанность по выполнению которых несет ответчик. Указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии на стороне ответчика неосновательного обогащения.

В силу пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Расчет суммы неосновательного обогащения произведен истцом исходя из общей стоимости понесенных ей расходов с учетом выводов экспертизы с исключением ее доли - 2,3 %. Сумма неосновательного обогащения составляет 160 052 рубля ($163\,820 * 2,3\%$).

Довод ответчика об отсутствии принятия решения о проведении капитального ремонта, как обстоятельства освобождающего ответчика от компенсации неосновательного обогащения, является не состоятельным, поскольку ответчик, не отказавшийся от управления и принявший функции управления многоквартирным домом, как исполнитель услуг, обязан оказывать услуги надлежащего качества по содержанию и ремонту общего

имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и нести соответствующую ответственность, не ссылаясь на действия третьих лиц, как на обстоятельство, освобождающее от ответственности.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относимость, допустимость, достоверность каждого из представленных в материалы дела доказательств в отдельности, а также достаточность и взаимную связь данных доказательств в их совокупности, суд признает доказанным факт выполнения истцом работ и несения расходов, которые должны были быть отнесены на ответчика. В связи с чем, требование о взыскании неосновательного обогащения в размере 160 052 рубля признано судом обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Истцом также заявлено уточненное требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 10 877 рублей.

Расчет процентов произведен за период с 04.10.2022 по 22.08.2023.

Расчет судом проверен и признан арифметически верным, а требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 10 877 рублей подлежащим удовлетворению (статьи 395, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьями 104, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины по иску в размере 5 802 рубля подлежат взысканию с ответчика в пользу истца, в размере 484 рубля – возврату истцу из федерального бюджета в связи с уменьшением размера исковых требований.

Расходы по оплате судебной экспертизы в размере 50 000 рублей отнесены судом на ответчика в соответствии со статьями 109, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 104, 109, 110, 167 – 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Дирекция Объединенных Строительных Трестов - Новосибирск» в пользу индивидуального предпринимателя Замашиковой Ольги Яковлевны 160 052 рубля неосновательного обогащения, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 10 877 рублей, расходы по оплате государственной пошлины по иску в размере 5 802 рубля.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Замашиковой Ольге Яковлевне из федерального бюджета государственную пошлину по иску в размере 484 рубля.

Расходы по оплате судебной экспертизы отнести на ответчика.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока с момента его принятия. Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в течение месяца со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск). Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления 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

Д.В. Гребенюк

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 14.03.2023 6:05:00 Кому выдана Гребенюк Диана Валерьевна
