

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 24 декабря 2009 г. по делу N А65-22702/2008

Резолютивная часть постановления объявлена 22 декабря 2009 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 24 декабря 2009 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Балашевой В.Т.,

судей Морозова В.А., Терентьева Е.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кочановой Т.В.,

с участием:

от истца - не явились, извещены,

от ответчика - не явились, извещены,

рассмотрев в открытом судебном заседании 22 декабря 2009 года апелляционную жалобу закрытого акционерного общества "КАМАЗПРИВАТЖИЛЬЕ", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 10 октября 2009 года по делу N А65-22702/2008 (судья Мазитов А.Н.),

по иску Товарищества собственников жилья "Домового комитета 53/26", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, к закрытому акционерному обществу "КАМАЗПРИВАТЖИЛЬЕ", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, о взыскании 4 814 689 руб. расходов на устранение недостатков, 10 000 руб. расходов по проведению независимой экспертизы,

установил:

товарищество собственников жилья "Домового комитета 53/26", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, (далее - истец, ТСЖ) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к закрытому акционерному обществу "КАМАЗПРИВАТЖИЛЬЕ", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, (далее - ответчик, Общество) о взыскании 4 814 689 руб. расходов на устранение недостатков, 10 000 руб. расходов по проведению независимой экспертизы.

Исковые требования заявлены на основании ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, ст. ст. 135, 138 ЖК РФ, ст. 724, 755 ГК РФ, мотивированы ненадлежащим выполнением ответчиком работ по строительству жилого *дома* 53/26 в г. Набережные Челны, и неисполнением требований истца об устранении недоделок (дефектов).

Производство по делу приостанавливалось судом первой инстанции в связи с проведением судебной экспертизы и дополнительной судебной экспертизы в период с 30.12.2008 г. по 04.05.2009

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотрвших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

г. и с 15.06.2009 г. по 03.08.2009 г.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10 октября 2009 года иск удовлетворен частично. С закрытого акционерного общества "Камазприватжилъе" в пользу Товарищества собственников жилья "Домового комитета 53/26" взыскано 4 814 689 руб. расходов на устранение недостатков, 49 896 руб. 37 коп. расходов по оплате экспертизы. С закрытого акционерного общества "Камазприватжилъе" в доход бюджета взыскана государственная пошлина в сумме 35 549 руб. 61 коп., с Товарищества собственников жилья "Домового комитета 53/26" - в сумме 73 руб. 83 коп.

Не согласившись с принятым судебным актом, ответчик подал апелляционную жалобу, в которой просил решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 10 октября 2009 года отменить и направить на новое рассмотрение в ином составе судей с привлечением в качестве соответчика ЗАО ПСФ "Гамма".

Доводы заявителя сводятся к следующему.

Нормы Гражданского кодекса по *строительству*, на которые ссылается суд, регулируют отношения между подрядчиком строительства и заказчиком.

В данном случае подрядчиком **строительства** являлось ЗАО ПСФ "Гамма", а заказчиком - ответчик. Подрядчик обязан устранять дефекты в строительстве. Истец не является заказчиком, а ответчик не является подрядчиком.

К участию в деле в качестве соответчика, несмотря на неоднократные ходатайства, не привлечен подрядчик ЗАО ПСФ "Гамма". По имеющемуся в деле договору долевого участия в строительстве **дома** ответчик являлся дольщиком на одну третью часть квартир, а ЗАО ПСФ "Гамма"

на две третьих части квартир строящегося дома. И тот и другой затем продали по договорам свои квартиры гражданам, интересы которых представляет истец - ТСЖ. В деле представлены несколько договоров граждан с ответчиком и умышленно ни одного договора с подрядчиком ЗАО ПСФ "Гамма".

Истец сам принимал по акту дом у подрядчика ЗАО ПСФ "Гамма" и претензий не заявил.

Отступления ответчиком от проектно - сметной документации при строительстве дома не могло иметь места по той причине, что документацию готовила другая организация и передала подрядчику ЗАО ПСФ "Гамма".

Истец или граждане не понесли каких-либо расходов по устранению дефектов, так как ремонт не производился, а суд взыскал в счет будущих расходов, которые не могут быть произведены по той причине, что для ремонта необходимо выселить всех жильцов.

В отзыве на апелляционную жалобу истец просил оставить решение суда без изменения, заявил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Стороны в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Ответчик представил ходатайство о рассмотрении дела без его участия.

На основании ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный апелляционный суд рассматривает дело в отсутствие сторон.

Проверив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы в совокупности с исследованными доказательствами, арбитражный апелляционный суд установил.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

Как следует из материалов дела, решением приемочной комиссии принят в эксплуатацию, предъявленный к приемке 5-ти этажный, 32 квартирный жилой дом N 53-26 с нежилыми помещениями на 1-ом этаже, расположенный по адресу: г. Наб. Челны, пр. Московский, 130 Б (Новый город, 53 - 26).

Постановлением Исполнительного комитета г. Набережные Челны N 4833 от 11.12.2006 г. утвержден АКТ N 44ж-73-6 приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (для жилых домов) от 05.12.2006. Из данного акта следует, что заказчиком строительства являлся ответчик, генеральным подрядчиком - ЗАО ПСФ "Гамма" (т. 1, л.д. 47 - 50).

Согласно Уставу ТСЖ создано 02.08.2005 и зарегистрировано в качестве юридического лица 11.08.2005 (т. 1, л.д. 7 - 15).

В материалы дела представлены договоры участия в долевом строительстве указанного жилого дома, заключенные между гражданами (дольщиками) и ответчиком (застройщиком), а именно: N 7 от 27.10.2005, договор N 6 от 11.10.2005, договор N 14 от 27.03.2006, договор N 16 от 14.07.2006, договор N 15 от 18.05.2006 и доказательства исполнения данных договоров - акты приема-передачи квартир (т. 1, л.д. 141 - 149, т. 2, л.д. 1 - 10).

Как усматривается из материалов дела, после приемки жилого дома в эксплуатацию, были выявлены недостатки и недоделки, о чем истец сообщил ответчику письмом от 06.09.2007, предложив создать комиссию для решения вопросов об их устранении (т. 1, л.д. 51 - 52).

Из акта от 24.12.2007, составленного комиссией с участием представителя Северо-восточного отдела инспекции государственного строительного надзора, представителя Государственной жилищной инспекции РТ, представителями истца и ответчика, следует, что комиссия выявила недостатки и недоделки как снаружи, так и внутри спорного здания (т. 1, л.д. 54 - 55).

18.04.2008 Инспекцией Госстройнадзора Республики Татарстан в адрес ответчика выдано предписание по устранению выявленных нарушений (образовавшиеся трещины) в срок до 01 июля 2008 года (т. 1, л.д. 59).

Начальником Управления строительства Исполнительного комитета г. Набережные Челны утвержден протокол совещания, в котором принимали участие и представители сторон, от 25.07.2008, на котором принято решение: ответчику в срок до 01.08.2008 представить графики мероприятий по устранению замечаний и недоделок согласно акту осмотра жилого дома 53/26 от 24.12.2007 (т. 1, л.д. 60).

Несмотря на указанные обстоятельства, ответчик работы не произвел, недостатки не устранил.

Из отчета N 10/90 об оценке рыночной стоимости устранения дефектов жилого дома, выполненного профессиональным оценщиком Хусаиновой Л.Р. по договору, заключенному с истцом, следует, что расходы по устранению недостатков составляют 4 814 689 руб. (т. 1, л.д. 66 - 106).

Согласно экспертному заключению N 221/09 от 06.04.2009 ООО "ЦАЛЭСК", выявлены существенные недостатки работ по строительству жилого дома (т. 2, л.д. 75 - 148). Эксперты пришли к выводам, что работы по строительству жилого дома 53/26 по адресу: проспект Московский, д. 130б в г. Набережные Челны, выполненные по заказу ЗАО "Камазприватжиллье", не соответствуют проектной документации и СНиП, имеют повреждения и дефекты. Несущие конструкции двухэтажного пристроя к жилому зданию и вставки между блок секциями жилого дома находятся в аварийном состоянии. Необходимо срочно провести технические обследование оснований, фундаментов и несущих конструкций пристроя и вставки с разработкой проектных решений по

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

восстановлению расчетных условий эксплуатации. Стропильные конструкции крыши выполнены с грубыми нарушениями проектной документации. Необходимо выполнить техническое обследование стропильных конструкций с определением несущей способности и разработкой рекомендаций по восстановлению конструкций крыши в проектное положение с обеспечением расчетных условий эксплуатации. Стоимость полного технического обследования 3-х этажного пристроя к зданию жилого дома № 53/26, находящегося в аварийном состоянии, составляет 400 667,60 руб. Стоимость технического обследования крыши здания жилого дома № 53/26, находящегося в аварийном состоянии, составляет 167753,9 руб. Стоимость ремонта крыши с заменой и переустройством несущих стропильных и ограждающих конструкций составила 470000 руб. Стоимость восстановления выявленных недостатков (неделок) с учетом дополнительного заключения экспертов от 20.07.2009 составляет 4 395 637,41 руб. (т. 3, л.д. 25 - 54).

Доводы заявителя жалобы о том, что подрядчик - ЗАО ПСФ "Гамма" обязан устранять дефекты в строительстве, поскольку истец не является заказчиком, а ответчик не является подрядчиком, отклоняются судом апелляционной инстанции.

Привлекая средства дольщиков для строительства многоквартирного дома, Общество приняло на себя обязанность передать участникам долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Собственники имущества в многоквартирном доме приобретают право общей долевой собственности на помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме.

Таким образом, строительство многоквартирного дома (в части не только квартир, но и мест общего пользования, в том числе и кровли дома) велось ответчиком с целью передачи этого дома в собственность дольщикам. Объект строительства должен соответствовать указанным в технической документации показателям и отвечать нормам эксплуатации.

При таких обстоятельствах правоотношения между ответчиком и дольщиками, интересы которых представляет ТСЖ, содержат элементы договора строительного подряда, поэтому к ним применяются нормы статей 723, 724, 754, 755 и 756 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ТСЖ вправе обратиться в суд с иском в защиту имущественных прав своих членов в порядке, предусмотренном в статье 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку является законным представителем собственников жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, ответчик (заказчик; застройщик) - лицом, несущим ответственность перед ТСЖ за недостатки выполненных работ в силу осуществления им в ходе строительства жилого дома функций по техническому надзору и приемке выполняемых подрядчиком работ.

Суд апелляционной инстанции отклоняет доводы заявителя жалобы о не предоставлении истцом договоров с подрядчиком ЗАО ПСФ "Гамма".

По правилам, установленным ч. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Ссылки заявителя жалобы на то, что проектную документацию готовила другая организация и передала подрядчику - ЗАО ПСФ "Гамма" правового значения для разрешения настоящего спора не имеет.

В силу пункта 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредиторю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

обязательства

Под убытками в соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации следует понимать расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

Убытки истца, которые он должен будет произвести для восстановления нарушенного права, подтверждены выводами судебных экспертиз, и составляют 4 814 689 руб. Поэтому доводы заявителя жалобы об отсутствии расходов по устранению дефектов, отклоняются.

Учитывая изложенное, арбитражный апелляционный суд доводы заявителя жалобы отклоняет, и считает решение суда законным и обоснованным. Нарушения или неправильного применения норм материального права не допущено. Нарушения норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены решения суда, не установлено. Выводы суда, изложенные в решении, соответствуют обстоятельствам дела. Обстоятельства, имеющие значение для дела, исследованы полно, в соответствии с представленными доказательствами.

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в размере 1 000 руб. относятся на ответчика, и подлежат взысканию с последнего в доход федерального бюджета в связи с предоставленной отсрочкой.

Руководствуясь статьями 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 10 октября 2009 года по делу N А65-22702/2008 оставить без изменения, а апелляционную жалобу закрытого акционерного общества "КАМАЗПРИВАТЖИЛЬЕ", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, - без удовлетворения.

Взыскать с закрытого акционерного общества "КАМАЗПРИВАТЖИЛЬЕ", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, в доход федерального бюджета государственную пошлину по апелляционной жалобе в размере 1 000 руб.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

В.Т.БАЛАШЕВА

Судьи

В.А.МОРОЗОВ

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

