

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции

Текст документа № 8Г-32106/2020 [88-3898/2021 - (88-31257/2020)]

	Выбор документа	Дата добавления
1	Определение	30.03.2021

ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

Дело № 88-3898/2021

№ дела суда 1-й инстанции 2-68/2020

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар

11 февраля 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Ивановой Е.В.,

судей Песоцкого В.В., Брянского В.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 об устранении недостатков в проданном недвижимом имуществе и устранении препятствий в пользовании нежилым помещением, по кассационным жалобам ФИО2, ФИО5, ФИО3, ФИО6, ФИО7, ФИО4 на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2020 года.

Заслушав доклад судьи Ивановой Е.В., пояснения представителя ФИО2 – ФИО13, поддержавшей доводы кассационной жалобы ФИО2, представителя ФИО1 – ФИО14, возражавшего против удовлетворения кассационных жалоб, судебная коллегия

установила:

ФИО1 обратилась в суд с иском заявлением к ФИО2 об устранении недостатков в проданном недвижимом имуществе и устранении препятствий в пользовании нежилым помещением. Просила обязать ФИО2 провести строительные страховочные мероприятия и работы по усилению несущих конструкций жилого дома, а также взыскать с ответчика денежные средства (судебная неустойка) на случай неисполнения последним решения в размере 10 000 рублей за каждый день неисполнения решения суда.

Впоследствии ФИО1 уточнила заявленные исковые требования, с учетом уточнений просила суд обязать ФИО2 устранить выявленные недостатки в проданном недвижимом имуществе, устранить препятствия в пользовании нежилыми помещениями № 1,2,3,4,5,6,7,8,9 общей площадью 165,8 кв.м, расположенными по адресу: <адрес>, путем выполнения строительных страховочных мероприятий и работ по усилению несущих конструкций нежилых помещений № 1,2,3,4,5,6,7,8,9 и жилого дома литер «Г» с подвалом литер «Г1» и мансардой литер «Г2» по указанному выше адресу, а так же провести

внутренние и внешние гидроизоляционные мероприятия в подвальном этаже и выполнить работы по обустройству дренажа жилого дома, установив ответчику срок 1 (один) месяц для выполнения данных мероприятий и работ.

Определением Центрального районного суда города Сочи 17 марта 2020 года ФИО1 отказано в принятии к производству суда данного измененного иска по тем основаниям, что фактически истец не увеличила (уточнила) ранее заявленные исковые требования, а предъявила новые, самостоятельные требования с иным предметом иска.

Решением Центрального районного суда города Сочи от 18 марта 2020 года исковое заявление ФИО1 к ФИО2 об обязанности устранить недостатки в проданном недвижимом имуществе и устранении препятствий в пользовании нежилыми помещениями оставлено без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2020 года решение Центрального районного суда города Сочи от 18 марта 2020 года отменено, по делу принято новое решение, которым фактически удовлетворены уточненные исковые требования ФИО1

Суд обязал ФИО2 устранить выявленные недостатки и препятствия в пользовании ФИО1 принадлежащими ей нежилыми помещениями № 1,2,3,4,5,6,7,8,9 общей площадью 165,8 кв.м, расположенными по адресу: <адрес>, путем выполнения строительных мероприятий и работ по усилению несущих конструкций вышеуказанных нежилых помещений и жилого дома литер «Г» с подвалом литер «Г1» и мансардой литер «Г2» кадастровый №, по <адрес>, в <адрес>, расположенных на земельном участке площадью 800 кв.м, а так же для предотвращения аварийного состояния несущих конструкций данного жилого дома провести внутренние и внешние гидроизоляционные мероприятия в подвальном этаже и выполнить работы по обустройству дренажа жилого дома, обеспечивающие безопасность жизни и здоровья ФИО1 и сохранность находящегося в данных помещениях её имущества, в соответствии с объемом и перечнем работ, отображённых в ведомостях объёмов работ: «Ведомость № 1» («Ведомость ремонтно-восстановительных работ по усилению конструкций объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <данные изъяты>, по адресу: <адрес> (укрупнённо)»); «Ведомость № 2» («Ведомость отделочных ремонтно-восстановительных работ в помещениях и на фасадах после выполнения мероприятий по усилению конструкций объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером <данные изъяты>, по адресу: <адрес> (укрупнённо)») и локальных сметных расчетах: Смета №1 («Локальный сметный расчет №1 «Усиление стен и фундаментов жилого дома по адресу: <адрес>»), Смета №2 («Локальный сметный расчет №2 «Усиление стен и фундаментов жилого дома по адресу: <адрес>. Отделочные работы») к 17 А / заключению судебной строительно-технической экспертизы №539 от 31 августа 2020 года, выполненной ФИО9 НП «Строительно-техническая экспертиза» ФИО16 и являющихся неотъемлемыми приложениями к настоящему апелляционному определению, установив ответчику срок 6 месяц для выполнения данных мероприятий и работ.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок взыскать с ФИО2 в пользу ФИО1 судебную неустойку в размере 5 000 рублей за каждый день неисполнения решения суда по день фактического его исполнения.

Взыскать с ФИО2 в пользу ФИО1 судебные расходы по делу в общей сумме 341 800 рублей.

ФИО2 и лицами не привлеченными к участию в деле ФИО5, ФИО3, ФИО6, ФИО7, ФИО4 поданы кассационные жалобы, в которых ставится вопрос об отмене апелляционного определения, вынесенного с существенным нарушением норм процессуального права.

ФИО1 возражала против доводов кассационных жалоб, согласно письменных возражений просила отказать в их удовлетворении, так как обжалуемый судебный акт считает законным и обоснованным.

Судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Согласно части 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие основания для пересмотра судебного решения в кассационном порядке по доводам кассационной жалобы, изученным материалам дела, имеются.

Судом установлено, что между ФИО2, выступающим в качестве продавца, и ФИО1, выступающей в качестве покупателя, заключен договор купли-продажи доли земельного участка и нежилых помещений.

Данный договор удостоверен нотариусом Сочинского нотариального округа ФИО15

В соответствии с условиями данного договора купли-продажи (п.п. 1.1, 1.2, 1.3 договора) ФИО2 продал ФИО1 принадлежащие ему на праве собственности 12/100 доли земельного участка площадью 800 кв.м, расположенного по адресу: <адрес>, на землях населенных пунктов, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, и расположенные в жилом доме нежилые помещения, общей площадью 165,8 кв.м, этаж 1, подвал, по адресу: <адрес>.

Указанные нежилые помещения принадлежали ФИО2 на основании решения Центрального районного суда города Сочи от 27 июня 2013 года.

В соответствии с п. 2.3 договора купли-продажи, стороны оценили указанную долю земельного участка в 100 000 рублей, нежилые помещения в 9900000 рублей, общая сумма оценки составляет 10 000 000 рублей.

Право собственности на указанное недвижимое имущество зарегистрировано в установленном законом порядке за ФИО1

Как указано в иске и поддержано в ходе разбирательства дела истцом и его представителем, при выполнении ремонтных и отделочных работ в стенах и полу приобретенных истцом у ответчика нежилых помещений, а также за их пределами в стенах и полу общих для дома помещений (общих коридорах, лестничных клетках и т.д.) появились трещины.

Согласно выводам заключения эксперта ООО «КубаньТехСтройЭксперт», техническое состояние основных несущих конструкций нежилых помещений в жилом доме лит. Г с подвалом лит. Г1 и мансардой лит. Г2 по адресу: <адрес>, и жилого дома в целом соответствует недопустимому состоянию - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования.

Техническое состояние основных строительных конструкций нежилых помещений и жилого дома в целом не соответствует нормативному уровню, и не отвечает требованиям надежности и безопасности и угрожает жизни и здоровью граждан.

При возможных сейсмических воздействиях (землетрясений) с амплитудой более 6 баллов возможно обрушение строительных конструкций нежилых помещений и жилого дома в целом.

Причиной снижения несущей способности, эксплуатационных характеристик и несоответствия технического состояния основных строительных конструкций нежилых помещений и жилого дома в целом нормативному уровню является нарушения строительных норм и правил, допущенные застройщиком при возведении жилого дома, в частности описанные в исследовательской части нарушения требований ТСН 22- 302-2000* Краснодарского края (СНКК 22-301- 2000*) «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края» и СНиП И7-81* Строительство в сейсмических районах (с изменениями и дополнениями).

Для повышения несущей способности и эксплуатационных характеристик строительных конструкций нежилых помещений для их дальнейшей эксплуатации без угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан и сохранности оборудования, необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций данных нежилых помещений и жилого дома в целом.

В соответствии с выводами заключения судебной экспертизы, проведенной экспертом ООО «Эксперт Консалтинг» в ходе обследования установлено, что объект исследования: нежилые помещения, общей площадью 165,8 кв.м, имеют следующую отделку: помещения подвала № 2: стены - штукатурка с окраской, панель ПВХ, керамическая плитка (лестница); санузлы - панель ПВХ; потолок - штукатурка с окраской; пол - доска декоративная (ламинат); санузлы, лестница - керамическая плитка; плинтус - ПВХ; помещения первого этажа № 4,5,6,7,8,9: стены - обои, санузлы - керамическая плитка; потолок - натяжной; пол - доска декоративная (ламинат), санузлы - керамическая плитка; плинтус - ПВХ.

Высота помещений: подвальный этаж - 2,42 м (согласно технической документации), первый этаж - 3,16 м (согласно технической документации).

В ходе обследования материалов дела установлено, что отделка и переустройство нежилых помещений, имеющиеся на момент обследования, произведены истцом (собственником помещений).

Проведено визуальное обследование помещений, анализ имеющейся технической документации, в ходе которых, установлено, что произведенные работы в исследуемых помещениях, относятся к переустройству нежилых помещений и представляют собой установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт нежилых помещений, а именно: ликвидация (демонтаж) помещения (санузла) на первом этаже; устройство помещения (санузла) в подвале с монтажом инженерных систем (водоснабжения и канализации) и сантехническим оборудованием, площадью 3,5 кв.м, размером 2,5 x 1,4 м, ширина перегородки 100 мм.

В результате исследований, проведенных в рамках настоящей экспертизы, установлено, что жилой дом, общей площадью 545,5 кв.м и нежилые помещения в нем, расположенных на земельном участке, площадью 800 кв.м, по адресу: <адрес>, соответствуют строительным нормам и правилам, в частности требований: СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП И-7-81*; СНКК 22- 301-2000 «Строительство в сейсмических районах <адрес>»; СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции, в части конструктивной схемы, высоты, этажности, описанных в исследовательской части.

Экспертным обследованием установлено, что жилой дом, общей площадью 545,5 кв.м и земельный участок, площадью 800 кв.м, по адресу: <адрес>, расположены в зоне Ж-4 - «многоэтажная жилая застройка до 36 метров», Согласно Правилам землепользования и застройки, на территории муниципального образования г.-к. Сочи.

Учитывая, что в отношении жилого дома права собственности зарегистрированы, произведен кадастровый учет и его месторасположение уточнено на местности, что подтверждается имеющимися данными Единого государственного реестра недвижимости и изменений габаритов (параметров) на момент обследования не установлено, в связи этим соответствие градостроительным нормам и правилам, в рамках данного обследования не проводится.

В ходе визуального, инструментального обследования несущих, ограждающих конструкций жилого дома, общей площадью 545,5 кв.м и нежилых помещений в нем, расположенных на земельном участке, по адресу: <адрес>, установлены следующие дефекты:

Дефект по наружному обследованию жилого дома:

Вертикальная трещина шириной раскрытия от 0,5 мм до 1 мм на боковом фасаде (с левой стороны) на расстоянии 0,9-1 м от угла, на высоту 0,8 м. В результате произведенных обмеров по фасаду жилого дома и внутренним помещениям подвала, установлено, что данная трещина не является сквозной (открытой) и является технологической.

По внутренним помещениям жилого дома:

На внутренних двух стенах лестничной клетки между 2 и 3 этажом имеются горизонтальные трещины на отделочном покрытии (штукатурка) в количестве 3-х. Определить срок их давности не представляется возможным. Данные трещины не сквозные, расположены на стенах служащими заполнением из бетонных блоков и являются технологическими.

Дефекты во внутренних помещениях 1 этажа:

Горизонтальная трещина в оконном блоке в помещении, площадью 29,8 кв.м по всей длине остекления одной глухой створки, которая не переходит на раму оконного блока и откос. Определить срок ее давности не представляется возможным. В связи с тем, что данная трещина на стекле не является последствием (продолжением) трещин (дефектов), образованных на несущих и ограждающих конструкциях, а также не нарушила целостность рамы оконного проема, то причиной ее возникновения является некорректная эксплуатация.

Трещины на отделочном покрытии: керамической плитке в помещении (санузел), площадью 3,3 кв.м. Основание трещин не происходит снизу с пола или сверху с потолка. Две трещины располагаются в середине стены около установленного оборудования. Демонтаж отделки при обследовании не проводился. Определить срок ее давности не представляется возможным. Учитывая данные факты, дефект является технологическим, при котором не соблюдены технологические процессы при облицовке стен керамической плиткой (возможность образования пустот), что впоследствии, при монтаже оборудования, привело к образованию трещин по керамической плитке.

Дефекты во внутренних помещениях подвала: Вертикальная волосяная трещина (ближе к углу) на несущей стене шириной раскрытия 0,2 - 0,3 мм, в помещении, площадью 22,2 кв.м. Основание волосяной трещины находится на декоративном карнизе потолка (не находя на него) и опускается криволинейно вниз на длину 0,45 м. Определить срок ее давности не представляется возможным.

Вертикальная волосяная трещина шириной раскрытия 0,2 - 0,3 мм в помещении площадью 22,2 кв.м. Основание которой находится в нижнем правом углу оконного проема и опускается криволинейно под углом на длину 1,2 м., далее опускаясь до плинтуса пола вертикально с шириной раскрытия 0,1 (визуально слабо просматриваемая). Даная волосяная трещина имеет с обратной стороны стены и ее основание с левого угла оконного проема шириной раскрытия 0,2-0,3 мм и далее криволинейно, под углом опускается на длину около 0,4 м. Определить срок ее давности не представляется возможным.

Вертикальная волосяная трещина на несущей стене шириной раскрытия 0,2 - 0,3 мм в помещении площадью 22,2 кв.м. Основания волосяной трещины находится у декоративного карниза потолка (не находя на него) и опускается криволинейно вниз на длину 0,5 м, на расстоянии около 1 м от предыдущей волосяной трещины в углу.

Установленные дефекты (волосяные трещины) в помещении подвала являются комбинированными, так как образовались в результате комбинированного воздействия нескольких факторов, а именно деформационных и осадочных.

Установлено намокание (сырость), наличие влаги на стенах подвального этажа с отложением солей и отсутствие гидроизоляции с внутренней стороны стен в подвале (наружная поверхность стен подвала не доступна к осмотру).

По результату обследования технического состояния жилого дома, общей площадью 545,5 кв.м и нежилых помещений в нем, принимая во внимания имеющиеся повреждения (дефекты), которые относятся к промежуточным группам трещин и не свидетельствуют об аварийности несущих конструкций на момент обследования, установлено работоспособное техническое состояние жилого дома.

В ходе визуального обследования осадки частей жилого дома, выпучивание и искривление стен по вертикальной и горизонтальной плоскости, свидетельствующих об аварийном состоянии жилого дома, не установлено.

По результату обследования технического состояния жилого дома, принимая во внимания имеющиеся повреждения (дефекты), которые относятся к промежуточным группам трещин и не свидетельствуют об аварийности несущих конструкций на момент обследования, установлено работоспособное техническое состояние жилого дома.

Мероприятия для устранения отклонений (дефектов) и для предотвращения аварийного состояния несущих конструкций жилого дома:

наблюдение с целью определения динамики существующих деформационных волосяных трещин;

при отсутствии динамики, произвести ремонтные работы по устранению дефектов в соответствии с СП «Конструкции бетонные и железобетонные. Правила ремонта и усиления»; ОДМ 218.3.100-2017 Рекомендации по применению материалов для ремонта бетонных и железобетонных конструкций транспортных сооружений;

предотвратить или уменьшить дальнейшее разрушение конструкции методами вторичной защиты бетона и арматуры;

выполнить усиление или ремонт всей конструкции или ее части

при наличии динамики или образовании новых дефектов произвести расчет нагрузок несущих конструкций с исследованием конструкций не разрушающим методом, с привлечением специализирующих организаций;

произвести устройство гидроизоляции по внутренним поверхностям стен подвального этажа в соответствии с требованиями главы 4.2 Требования к системам защиты сооружений, эксплуатируемых в условиях подземных вод. Классификация систем защиты СП 250.1325800.2016 «Здания и сооружения. Защита от подземных вод».

Сославшись на то, что заключение судебной экспертизы, подготовленное ООО «Эксперт Консалтинг», в своих выводах содержит противоречия, экспертное исследование проведено неполно, конкретные виды и объем работ, которые следует выполнить для предотвращения аварийного состояния несущих конструкций исследуемого жилого дома экспертом в заключении не приведены и в решении суда не содержатся, судом

апелляционной инстанции по делу назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза.

Из заключения судебной экспертизы НП «Строительно-техническая экспертиза» от 30 июля 2020 года (эксперт Лукьянов Е.Ю.) следует, что при возведении нежилых помещений № 1-9 в жилом доме лит. Г с подвалом лит. Г1 и мансардой лит. Г2 кадастровый №, расположенном на земельном участке площадью 800 кв.м. с кадастровым номером <данные изъяты> по <адрес> и в целом жилого дома, в котором расположены указанные помещения не были соблюдены требования градостроительных норм и правил для данного типа помещений (строений).

На настоящий момент имеются дефекты конструктивных элементов нежилых помещений № 1-9 в жилом доме лит. Г с подвалом лит. Г1 и мансардой лит. Г2 по <адрес>. 20 в <адрес>. Основная причина возникновения дефектов исследуемого объекта это «...ошибки проектирования: неправильный учёт действующих нагрузок, неудачное конструктивное решение узлов сопряжения, угроза потери устойчивости из-за недостаточного количества связей, неудачный эксцентриситет приложения нагрузки, неполная информация по инженерно-геологической оценке грунтов основания...», а также «...отсутствие или нарушение гидроизоляции стен...».

При особом сочетании нагрузок дефекты являются критическими. Смонтированные строительные конструкции не обеспечивают восприятие восьмибального сейсмического воздействия. Жесткости и их массы в плане и по высоте здания распределены неравномерно из-за чего возникают крутильные колебания. Неравномерность масс и жесткостей оказывают определяющее значение на сейсмостойкость основных несущих конструкций. Горизонтальная сейсмическая нагрузка на здания (приведенная к статической) составляет приблизительно 15 % от веса здания. Полученные значения деформаций частично превышают допускаемые максимальные значения по СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения». Полученные значения интенсивности требуемого (расчетного) армирования превышают фактическое армирование по СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции Основные положения» и требуют мероприятий по усилению. Общий запас несущей способности конструкций здания с учетом сейсмичности площадки в 8 баллов отсутствует.

Имеющиеся дефекты в несущих конструкциях строения: вертикальная трещина шириной раскрытия от 0,5 до 1 мм на боковом фасаде (с левой стороны) на расстоянии 1,0 м от угла на высоту 1,0 м; горизонтальные трещины шириной раскрытия до 1 мм на заднем фасаде (с левой стороны) в уровне перекрытия первого этажа, длиной до 0,8 м; вертикальная трещина шириной раскрытия от 1,0 до 5,0 мм на заднем фасаде (с левой стороны) в месте примыкания фасада к ограждению высотой более 2,1 м; вертикальная трещина шириной раскрытия от 1,0 до 2,5 мм на боковом фасаде (с правой стороны) в месте примыкания фасада к ограждению высотой более 0,9 м.

По внутренним помещениям жилого дома: на внутренних двух стенах лестничной клетки между 2 и 3 этажом - горизонтальные трещины на отделочном покрытии (штукатурка) в количестве 3-х.

Во внутренних помещениях 1 этажа: горизонтальная трещина в оконном блоке в помещении № 4 по всей длине остекления глухой створки; трещины на отделочном покрытии в керамической плитке в помещении № 8. Две трещины располагаются в середине стены; трещина поперечная на всю ширину помещения в полу 1 этажа в месте расположения пилонов под ж/б балкой. Очень опасная трещина, свидетельствует о неравномерной усадке фундамента, вызванной его разнородностью (в одной части подвал, в другой части подвала нет).

Во внутренних помещениях подвала: вертикальная волосяная трещина (ближе к углу) на несущей стене шириной раскрытия от 0,2 до 0,3 мм в помещении № 1, опускается вниз криволинейно на длину 0,45 м; вертикальная волосяная трещина шириной раскрытия от 0,2

до 0,3 мм в помещении №1, опускается вниз криволинейно на длину 0,45 м в помещении №1, опускается вниз криволинейно на длину 1,2 м (сквозная); вертикальная волосяная трещина на несущей стене шириной раскрытия от 0,2 до 0,3 мм в помещении №1 у декоративного карниза потолка, опускается вниз криволинейно на длину 0,5 м на расстоянии около 1 м от предыдущей волосяной трещины в углу; установлено намокание (сырость), наличие влаги на стенах подвального этажа с отложением солей и отсутствие гидроизоляции с внутренней стороны стен в подвале (наружная поверхность стен не доступна к осмотру).

Объект капитального строительства - жилой дом с кадастровым номером <данные изъяты> расположенном на земельном участке с кадастровым номером ю <данные изъяты> по адресу: <адрес>, требованиям строительных норм и правил, предъявляемым к строениям, возводимым в сейсмических районах, не соответствует. Общий запас несущей способности конструкций здания с учетом сейсмичности площадки в 8 баллов отсутствует. При особом сочетании нагрузок строение своим техническим состоянием несёт угрозу жизни или здоровью граждан.

При особом сочетании нагрузок дефекты являются критическими и эксплуатация по прямому функциональному назначению нежилых помещений №1-9 в жилом доме лит. Г с подвалом лит. Г1 и мансардой лит. Г2 по <адрес> в <адрес> не безопасна. Смонтированные строительные конструкции не обеспечивают восприятие восьмибального сейсмического воздействия. Требуется усиление конструкций по расчёту.

Стоимость работ по усилению конструкций на основании разработанных экспертом чертежей и ведомостей объёмов работ сведена в Смету №1 (см. ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ №1 «Усиление стен и фундаментов жилого дома по адресу: <адрес>» на листах 113-122 настоящего заключения) и составляет 3 673 809 рублей 66 копеек.

Стоимость ремонтно-восстановительных отделочных работ в помещениях и на фасадах после выполнения мероприятий по усилению конструкций объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0205015:388, по адресу: <адрес> № 2 (см. ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 2 «Усиление стен и фундаментов жилого дома по адресу: <адрес>. Отделочные работы» на листах 123-157 настоящего заключения) и составляет 3 891 156 рублей.

Итого, стоимость работ по приведению объекта к состоянию, безопасному для безопасной жизнедеятельности составляет: $3\ 673\ 809,66 + 3\ 891\ 156 = 7\ 564\ 965$ рублей 66 копеек.

Разрешая настоящий спор, руководствуясь положениями пункта 1 статьи 421, пункта 1 статьи 454, статьи 456, пунктов 1, 2 статьи 469, статьи 476, пункта 1 статьи 549, статьи 557, пунктов 1, 2 статьи 475, статьи 304, пунктов 1, 2 статьи 308.3, пункта 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая разъяснения содержащиеся в пункте 5 части 4 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», суд апелляционной инстанций пришел к выводу о том, что, истец доказала факт нарушения ее прав и законных интересов, в связи с чем, ответчика следует обязать выполнить строительные страховочные мероприятия и работы по усилению несущих конструкций, а также внутренние и внешние гидроизоляционные мероприятия в подвальном этаже и по дренажу жилого дома в соответствии с объемом и перечнем работ, отображённых экспертом в ведомостях объёмов работ («Ведомость № 1», «Ведомость № 2») и локальных сметных расчетах (Смета №1, Смета № 2), являющихся приложением к заключению повторной судебной экспертизы.

Кроме того, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 5 000 рублей за каждый день неисполнения судебного акта.

Также суд апелляционной инстанции на основании статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскал в с ФИО2 в пользу ФИО1 судебные расходы по оплате государственной пошлины, по оплате судебной экспертизы, по оплате услуг представителя и др.

Принимая во внимание, что истцом в связи с рассмотрением настоящего дела были понесены судебные расходы в сумме 656 800 рублей, а именно: расходы по оплате государственной пошлины за предъявление иска, за изменение иска, за подачу апелляционную жалобу в размере 1800 рублей, оплата рецензии специалиста ФИО17 - 15 000 рублей, оплата рецензии специалиста ФИО18 - 20 000 рублей, оплата повторной судебной строительно-технической экспертизы ФИО9 ФИО16 - 270 000 рублей, расходы по оплате юридической помощи представителя в суде первой инстанции - 250 000 рублей, по оплате юридической помощи представителя в суде апелляционной инстанции - 100 000 рублей. Понесенные истцом судебные расходы подтверждены представленными в материалы дела платежными документами. Суд апелляционной инстанции взыскал в пользу истицы с ФИО2 расходы по оплате государственной пошлины и повторной судебной экспертизы в полном объеме.

Вместе с тем, учитывая сложность спора, количество и продолжительность судебных заседаний, в которых принимал участие представитель истца, объем выполненной им работы, с учетом принципа разумности и справедливости, судебная коллегия сочла, что в пользу истца с ответчика подлежат взысканию судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 70 000 рублей, отказав в удовлетворении остальной части требований о взыскании судебных расходов.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу требований части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение должно быть законным и обоснованным.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», следует, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Из разъяснений, содержащихся в пункте 3 названного постановления следует, что решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Обжалуемый судебный акт названным требованиям не соответствует.

Согласно положений части 1 статьи 376 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные постановления, указанные в части второй статьи 377 настоящего Кодекса, могут быть обжалованы в порядке, установленном настоящим параграфом, в кассационный суд общей юрисдикции лицами, участвующими в деле, и другими лицами, если их права и законные интересы нарушены судебными постановлениями.

Из разъяснений, содержащихся в абзаце 2 пункта 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 года № 29 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующего производство в суде кассационной инстанции», разъяснено, что в случае, когда суд апелляционной

инстанции проверил законность и обоснованность судебного постановления суда первой инстанции и вынес апелляционное определение, судебные постановления по делу могут быть обжалованы в кассационном порядке не только лицом, по жалобе (представлению) которого дело проверялось судом апелляционной инстанции, но и другими лицами, участвующими в деле, не подававшими апелляционную жалобу, а также лицами, не привлеченными к участию в деле в судах первой и апелляционной инстанций, если вступившими в законную силу судебными постановлениями разрешен вопрос об их правах или обязанностях.

С кассационными жалобами на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2020 года в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции помимо ответчика ФИО2 обратились ФИО5, ФИО3, ФИО6, ФИО7, ФИО4, являющиеся собственниками жилых помещений в спорном многоквартирном доме и долевыми собственниками на расположенный под ним земельный участок.

По мнению судебной коллегии, заслуживают внимания доводы их кассационных жалоб о том, что оспариваемое апелляционное определение нарушает их права и законные интересы, поскольку данным судебным постановлением на ответчика ФИО2 возложена обязанность выполнить строительные мероприятия и работы по усилению не только несущих конструкций нежилых помещений, принадлежащих на праве собственности истцу – ФИО19, но также всего жилого дома (в котором находятся принадлежащие кассаторам помещения), выполнить работы по обустройству дренажа жилого дома, расположенного на земельном участке площадью 800 кв.м. (участниками долевой собственности на который кассаторы также являются), а также иные работы, затрагивающие конструктивные элементы и несущие конструкции всего жилого дома, а не только подвальных помещений и помещений, расположенных на первом этаже.

При вынесении оспариваемого определения, судом не учтено, что конструктивные элементы жилого дома, такие как фундамент, стены, перекрытия, система дренажа, инженерные коммуникации предназначены для обслуживания всего дома в целом, следовательно, в силу требований части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, находятся в общей долевой собственности собственников жилых помещений в спорном многоквартирном доме.

При таких обстоятельствах, при разрешении вопросов о внесении в них каких-либо конструктивных изменений, согласно требований части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, должно учитываться мнение всех сосособственников данного имущества.

Помимо прочего, судом апелляционной инстанции не принято во внимание то обстоятельство, что проведение строительных мероприятий перечисленных в обжалуемом апелляционном определении повлечет за собой нарушение целостности жилого дома и его технических характеристик, а также целостности земельного участка общего пользования, находящегося в общей долевой собственности всех собственников жилых помещений, чем непосредственно затрагиваются права и законные интересы лиц, подавших кассационные жалобы.

При этом, как следует из материалов гражданского дела, как суд первой, так и суд апелляционной инстанции не привлек к участию в деле и не выяснил мнение лиц, в чьей собственности находятся иные жилые помещения спорного многоквартирного дома и доли в праве собственности на расположенный под ним земельный участок, относительно того имеются ли в спорном доме существенные недостатки и требуется ли для обеспечения его нормального функционирования их незамедлительное устранение.

В тоже время, согласно указаний, содержащихся в пункте 4 части 4 статьи 330 и пункте 4 части 4 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, принятие судом решения, постановления о правах и об обязанностях лиц, не

привлеченных к участию в деле, является основанием для отмены судебных постановлений в любом случае.

Допущенные судом, как первой, так и апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем решение и апелляционное определение подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Центрального районного суда города Сочи от 18 марта 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2020 года отменить.

Материалы дела направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи:

27.04.2021 09:43:37