



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
29 марта 2013 года

Дело № А45-19057/2012

Резолютивная часть решения объявлена 28 марта 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 29 марта 2013 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Цыбиной А.В., при ведении протокола секретарём судебного заседания Максименко Т.П., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Федерального государственного унитарного предприятия «Радиочастотный центр Сибирского федерального округа» (ОГРН 1025403189800), г. Новосибирск, к Закрытому акционерному обществу «ПЛП Девелопмент групп» (ОГРН 1057747521578), г. Новосибирск, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика Общество с ограниченной ответственностью «Отдел Развития», г. Новосибирск, об обязанности устранить недостатки выполненных работ, при участии представителей истца: Кожевников И.С. – доверенность № 102 от 20.08.2012, паспорт, ответчика: Люзенков Р.И. – генеральный директор, протокол № 15 от 15.07.2010, паспорт, Бушманова И.А. – доверенность от 14.01.2013, паспорт, третьего лица: не явился, извещён, эксперт: Мамонтов С.В. – паспорт,

у с т а н о в и л:

Федеральное государственное унитарное предприятие «Радиочастотный центр Сибирского федерального округа» (далее – истец) обратилось с ис-

ком (с учётом уточнения исковых требований) об обязанности Закрытого акционерного общества «ПЛП Девелопмент групп» (далее – ответчик) на основании статей 421, 469, 475, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, безвозмездно устранить недостатки переданных по договору от 31.08.2009 № 01/08/09 нежилых помещений, расположенных на третьем и четвёртом этажах административного здания по адресу: город Новосибирск, магистраль Октябрьская, дом 4, а именно: разобрать всю плоскость наружной облицовки вентилируемого фасада (облицовочные панели, плитки керамогранита, утеплитель и ветрозащитные плёнки); выполнить перекладку утеплителя в соответствии с проектом, требованиями технологии и норм, а именно: теплоизоляционные плиты укладывать в разбежку с обеспечением перевязки, с плотным стыкованием их на внешних и внутренних углах стен, в углах оконных проёмов, с укладкой плит цельными с вырезанными по месту фрагментами, не допуская стыковки плит утеплителя на линиях углов проёмов, укладывать утеплитель без воздушных зазоров с плотным примыканием плит друг к другу и к конструктивным элементам, без выступов и щелей в стыках плит как на единой плоскости, элементы стального каркаса здания утеплить сплошным слоем минераловатных плит; ветрозащитную плёнку смонтировать как защитный элемент утеплителя без подворотов, без разрезания захваток утеплителя, без сплошного примыкания к утепляемым элементам; разобрать облицовку (откосы, подоконники) световых проёмов с внутренней стороны и выполнить утепление.

По утверждению истца, в приобретённых им на основании договора соинвестирования от 31.08.2009 № 01/08/09 у ответчика нежилых помещениях обнаружены недостатки – в зимний период года в помещениях №№ 301, 304, 305, 306, 308, 309, 310, 311, 312, 317, 401, 402, 405, 406, 407, 409, 410, 412, 414 температура воздуха составляет ниже плюс четырнадцати градусов Цельсия. В результате проведённого истцом тепловизионного обследования ограждающих конструкций выявлено, что величина относи-

тельной влажности во всех обследованных помещениях третьего и четвёртого этажей не соответствует ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные», также не соответствует указанному ГОСТу температура в помещениях.

Поскольку, по мнению истца, к правоотношениям сторон применимы положения пункта 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», ответчик, как продавец имущества должен устранить за свой счёт недостатки товара.

Ответчик отзывами исковые требования не признал, мотивируя возражения тем, что он не является надлежащим субъектом (застройщиком), вследствие чего не может нести ответственность за недостатки в выполненных строительных работах. Так как заказчиком строительства объекта являлось Общество с ограниченной ответственностью «Отдел Развития» (далее – третье лицо), то надлежащим ответчиком является третье лицо.

Третье лицо отзыв на исковое заявление не представило, надлежащим образом извещённое о месте и времени судебного разбирательства в судебное заседание не явилось. Дело рассмотрено согласно статьям 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие третьего лица, надлежащим образом извещённого о месте и времени судебного разбирательства.

По ходатайству истца для установления наличия недостатков в приобретённых истцом у ответчика помещениях определением от 10.10.2012 судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Суд отказал ответчику в назначении по делу дополнительной экспертизы (определение от 29.03.2013).

Исследовав материалы дела, выслушав доводы сторон, суд пришёл к следующим выводам.

31.08.2009 истец (инвестор) и ответчик (соинвестор) заключили договор соинвестирования № 01/08/09 с дополнительным соглашением № 1 от 01.09.2009 (далее – договор), в соответствии с п. 1.4. которого его результатом являлось приобретение соинвестором права хозяйственного ведения (права собственности Российской Федерации) на нежилые помещения общей площадью 1 997,2 м² третьего и четвертого этажей шестнадцатиэтажного административного здания с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:101495:0034, строительный адрес: город Новосибирск, Центральный район, Октябрьская магистраль, 4 (далее - объект).

Стоимость инвестиционного вноса соинвестора определена в п. 3.2. договора в размере 149 790 000 рублей 00 копеек.

Истец оплатил ответчику инвестиционный взнос в полном объеме (платёжные поручения от 29.09.2009 № 1801, от 21.11.2009 № 2184, от 24.11.2009 № 2183).

25.11.2009 ответчик передал истцу нежилые помещения общей площадью 1 997,2 м², что подтверждено подписанными сторонами актами приёма передачи.

23.11.2010 истец зарегистрировал право хозяйственного ведения на нежилые помещения (свидетельство о государственной регистрации права – л.д. 111 т. 1).

В соответствии с пунктом 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав

30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Кодекса и т.д.

Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, статьи 5 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», статьи 6 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счёт недвижимое имущество.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем.

Исходя из толкования, данного Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации отношениям по инвестированию, суд установил, что к отношениям истца и ответчика применимы положения главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом суд учёл согласованность предмета договора купли-продажи (наименование и количество товара – статьи 454, 455 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также субъектный состав – поскольку ответчик сам строительство объекта не осуществлял (подряд), стороны не объединяли вклады (простое товарищество) и ответчик не действовал от своего имени за счёт истца (ссылка на статью 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации имеется в преамбуле договора), действительная воля истца была направлена на приобре-

тение недвижимого имущества, а действительная воля ответчика была направлена на получение прибыли от продажи имущества в виде разницы в стоимости, то истец в рассматриваемых отношениях является покупателем, а ответчик – продавцом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям.

Пункт 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца (в том числе) безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок.

Исследуя обстоятельство наличия недостатков в проданном ответчиком истцу товаре, суд назначил по делу строительно-техническую экспертизу, поручив эксперту установить причину возникновения дефектов, указанных в исковом заявлении в помещениях третьего и четвертого этажей здания № 4 по улице Октябрьская магистраль в городе Новосибирске (в том числе, исследовать обстоятельство соответствия выполненных работ проекту, качества выполненных работ и применённых при строительстве материалов). При установлении наличия дефектов эксперту было предписано указать способ их устранения, в том числе определить виды и объём подлежащих выполнению работ и строительных материалов и их стоимость.

Согласно заключению эксперта от 25.01.2013 № 12-10/12-АД в ходе осмотра 21.12.2012 установлено, что в помещениях третьего и четвертого этажей, занимаемых истцом, температура воздуха от десяти до двенадцати градусов Цельсия, влажность от 4,4 до 6 %. Температура металлических

элементов световых проёмов (окон) от минус пяти до минус четырнадцати градусов Цельсия. Эксперт сделал вывод о том, что в помещениях температура поверхностей ограждающих конструкций (на отдельных участках) не соответствует требованиям пункта 5.4. СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий». В случае приведения влажности в помещениях к уровню оптимальных значений (30 – 35 – 40 %) вместо фактических, на поверхностях ограждающих конструкций будет образовываться конденсат.

Причиной возникновения дефектов эксперт указал несоблюдение технологии устройства утеплителя по фасаду здания, элементов витражей и стального каркаса, нарушение проекта и требований действующих норм (укладка плит утеплителя выполнена с разрывом единых плоскостей (карт) между минераловатными плитами, не обеспечено перекрытие продольных и поперечных швов в плоскостях стен третьего и четвёртого этажей; снаружи плиты утеплителя закрыты ветрозащитной плёнкой, при этом на одной и той же плоскости наружных стен плиты утеплителя уложены отдельными малыми захватками, плоскость утепления как бы разрезана; ветрозащитная плёнка подвёрнута по краям захваток и исключает плотное прилегание плит утеплителя между собой и к элементам конструкций (нарушается необходимая целостность утеплителя); утепление элементов стального каркаса (колонн, балок, связей), непосредственно заходящих в уровень перекрытий помещений, не выполнено (или исполнено ненадлежащим образом); за облицовкой фасада образовались участки, которые в зимний период не выполняют своих функций, утрачена способность материала утеплителя стен препятствовать потерям тепла, как следствие температура ограждающих конструкций в холодный период года не соответствует нормам, температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой поверхностей ограждающих конструкций лежит в недопустимых пределах и составляет значение более 4,5 градуса Цельсия, а минимальная температура элементов ограждающих конструкций составляет от нуля до минус семнадцати градусов Цельсия).

Для устранения недостатков эксперт порекомендовал по периметру в границах помещений третьего и четвёртого этажей, занимаемых истцом, разобрать всю плоскость наружной облицовки вентилируемого фасада (облицовочные панели, плитки керамогранита, утеплитель и ветрозащитные плёнки), облицовку (откосы, подоконники) световых проёмов с внутренней стороны помещений и выполнить утепление.

Отклоняя ходатайство ответчика о назначении дополнительной экспертизы (ответчик заявлял о том, что с 01.01.2013 утратил силу ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата.», которым руководствовался эксперт в ходе проведения судебной экспертизы), судом принято во внимание наличие в материалах дела Технического отчёта по тепловизионному обследованию ограждающих конструкций от 14.03.2011, выполненного Закрытым акционерным обществом «Инженерный центр». Сведения Технического отчёта, выполненного с использованием Тепловизора ThermoCAM P60 и термогигрометра ИВА-6АП, соответствуют сведениям экспертного заключения.

Оспаривая заключение эксперта, ответчик указал на необходимость установления локальных точек продувания. Так как ответчиком не указана цель установления локальных точек продувания, а также исходя из отсутствия возражений ответчика по содержанию Технического отчёта, который подтверждает сведения экспертного заключения, суд отклонил ходатайство ответчика о назначении дополнительной экспертизы.

Дополнительно суд отмечает, что само по себе указание в экспертном заключении ГОСТа, который на момент рассмотрения дела утратил свою силу, не свидетельствует о недостоверности проведённого экспертного исследования. Ответчик не указал, чем нормативы, установленные ГОСТ 30494-2012 (о необходимости применения которого заявлял ответчик), отличаются от нормативов ГОСТ 30494-96, применённых экспертом, и каким образом введение нового ГОСТа может повлиять на выводы экспертного исследования.

Исходя из доказанности недостатков недвижимого имущества, проданного ответчиком истцу, учитывая то, что истец сформулировал исковое требование об устранении недостатков в проданном имуществе в соответствии с рекомендациями, указанными в заключении эксперта, исковое требование подлежит удовлетворению на основании статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины по иску и по оплате стоимости судебной экспертизы подлежат отнесению на ответчика по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167 - 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

обязать Закрытое акционерное общество «ПЛП Девелопмент групп» (ОГРН 1057747521578) за свой счёт устранить недостатки переданных по договору от 31.08.2009 № 01/08/09 нежилых помещений, расположенных на третьем и четвёртом этажах административного здания по адресу: город Новосибирск, магистраль Октябрьская, дом 4, а именно: разобрать всю плоскость наружной облицовки вентилируемого фасада (облицовочные панели, плитки керамогранита, утеплитель и ветрозащитные плёнки); выполнить перекладку утеплителя в соответствии с проектом, требованиями технологии и норм, а именно: теплоизоляционные плиты укладывать в разбежку с обеспечением перевязки, с плотным стыкованием их на внешних и внутренних углах стен, в углах оконных проёмов, с укладкой плит цельными с вырезанными по месту фрагментами, не допуская стыковки плит утеплителя на линиях углов проёмов, укладывать утеплитель без воздушных зазоров с плотным примыканием плит друг к другу и к конструктивным элементам, без выступов и щелей в стыках плит как на единой плоскости, элементы стального каркаса здания утеплить сплошным слоем минераловатных плит; ветрозащитную плёнку смонтировать как защитный

элемент утеплителя без подворотов, без разрезания захваток утеплителя, без сплошного примыкания к утепляемым элементам; разобрать облицовку (откосы, подоконники) световых проёмов с внутренней стороны и выполнить утепление.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «ПЛП Девелопмент групп» (ОГРН 1057747521578) в пользу Федерального государственного унитарного предприятия «Радиочастотный центр Сибирского федерального округа» (ОГРН 1025403189800) 150 000 рублей 00 копеек судебных издержек по оплате экспертизы и 4 000 рублей 00 копеек судебных расходов по уплате государственной пошлины, а всего – 154 000 рублей 00 копеек.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока с момента его принятия.

Согласно статье 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с момента его вынесения, в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа – 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.

Судья

А.В. Цыбина