

## ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 22 июля 2014 г. N 09АП-25456/2014

Дело N А40-105402/13

Резолютивная часть постановления объявлена 15 июля 2014 года.  
Постановление изготовлено в полном объеме 22 июля 2014 года.  
Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Гончарова В.Я.,  
судей Чепик О.Б., Гармаева Б.П.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Триносом И.В.,  
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Южное окружное управление образования Департамента образования г. Москвы  
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2014 по делу N А40-105402/13, принятое судьей Кофановой И.Н. (шифр 127-1003)  
по иску ТСЖ "Симферопольский 18" (117638, г Москва, проезд Симферопольский, 18; ОГРН: 1117746374657)  
к Южному окружному управлению образования Департамента образования города Москвы (115533, г. Москва, ул. Высокая, 14; ОГРН 1027739719303)  
об обязанности ЮОУО ДОГМ в срок, в течение 2-х месяцев со дня вступления в законную силу решения суда, выполнить работы в жилом доме по адресу г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18  
при участии в судебном заседании:  
от истца: Анишин А.С. по доверенности от 23.09.2013 г.  
от ответчика: Лебедева Е.Ю. по доверенности от 29.08.2013 г.

установил:

ТСЖ "Симферопольский 18" (далее - истец, общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением, уточненным в порядке [ст. 49](#) Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее - АПК РФ) к Южному окружному управлению образования Департамента образования города (далее - ответчик, управление) об обязанности в срок, в течение 2-х месяцев со дня вступления в законную силу решения суда, выполнить работы по устранению дефектов некачественного строительства в жилом доме по адресу г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18, согласно списка. В случае не исполнения управлением, решения в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Решением суда от 28.04.2014 иск удовлетворен.

При этом суд первой инстанции исходил из наличия правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просил его отменить в связи с неполным выяснением обстоятельств имеющих значение для дела, несоответствием выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, неправильным применением норм материального права, приняв по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований, считает, что он не может являться застройщиком, суд необоснованно применил [п. 2 ст. 7](#) закона от 30.12.2004 N 214 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - ФЗ N 214), а также нормы [ст. ст. 724, 725, 755, 756](#) Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Отзыва на апелляционную жалобу в порядке [ст. 262](#) АПК РФ не поступало.

В судебном заседании представитель ответчика доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме, просил отменить решение суда первой инстанции, поскольку считает его незаконным и необоснованным приняв по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Представитель истца поддержал решение суда первой инстанции, с доводами апелляционной жалобы не согласен, считает их необоснованными, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, а в удовлетворении апелляционной жалобы - отказать.

Проверив законность и обоснованность принятого решения в порядке [ст. ст. 266, 268](#) АПК РФ,

исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, выслушав сторон, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены или изменения обжалуемого судебного решения в связи со следующим.

Как усматривается из материалов дела, между Правительством Москвы, ОАО "Система-Галс" и управлением заключен инвестиционный контракт от 04.08.2006, зарегистрированный в Едином реестре контрактов и торгов г. Москвы за N 13-09153455-01-0148-00001-06 на реализацию инвестиционного проекта строительства жилого дома с нежилыми помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Нахимовский проспект, вл. 4а (далее - контракт).

Согласно условиям контракта, его сторонами являются Правительство Москвы, поименованное в контракте как "Администрация", управление, поименованное как "Застройщик", ОАО "Система-Галс", поименованное как "Инвестор".

Функции застройщика возложены на управление на основании Распоряжения Правительства г. Москвы N 1794-РП от 08.10.2003 (далее распоряжение).

Дом по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18 сдан в эксплуатацию на основании Разрешения N RU77165000-001112, регистрационный N 77-ГКУ372-002088 от 31.07.08, выданного управлению.

Между ответчиком и гражданами совершались сделки, в результате которых у граждан возникло право собственности на жилые помещения в указанном многоквартирном доме.

По утверждениям истца, несмотря на указанное разрешение, работы, подлежащие выполнению на вводимых в эксплуатацию жилых домах, выполнены с недоделками, не позволяющими нормально эксплуатировать дом и проживать в нем жителям, а истцу выполнять функции по обслуживанию и содержанию общего имущества дома.

Согласно акту обследования, проведенного по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд 18, в составе комиссии, в которую были приглашены представители телеграммами, но не явились - ЗАО "Ферро-Строй", ОАО "Галс-Девелопмент", управление установлено, что ответчиком некачественно выполнена гидроизоляция перекрытия над подземным паркингом на 2 этаже. Имеют место регулярные протечки после дождя и таяния снега.

Полагая, что указанные недостатки подлежат устранению за счет ответчика, общество обратилось в суд с настоящим иском.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, суд первой инстанции, всесторонне исследовав имеющие значение для дела обстоятельства, верно, оценил в порядке [ст. 71](#) АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, правильно применил нормы материального, процессуального права и сделал выводы, соответствующие обстоятельствам дела.

В соответствии со [ст. 309, 310](#) ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, при этом, односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не допускаются.

Суд первой инстанции, правильно установив фактические обстоятельства дела, условия выданного распоряжения, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обоснованно пришел к выводу о том, что к спорным правоотношениям подлежат применению [ФЗ N 214, ст. ст. 724, 725, 755, 756](#) ГК РФ, в связи с чем обоснованно признал управление надлежащим ответчиком, как застройщика ([ч. 2 ст. 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 4 распоряжения, земельный участок предоставлен управлению, по условиям контракта управление обозначено застройщиком).

Вместе с тем, определением суда от 10.02.2014, с целью выявления наличия недоделок, причин возникновения последних, назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам Закрытого акционерного общества "Независимая экспертная компания "Мосэкспертиза".

В соответствии с [ч. ч. 1, 2 ст. 82](#) АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. Круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. При этом суд исходит из того, что вопросы права и правовых последствий оценки доказательств относятся к исключительной компетенции суда ([п. 8](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 N 66 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе").

В соответствии со [статьей 71](#) АПК РФ арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выяснится, что оно соответствует действительности. Каждое

доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Хотя согласно данной [статье](#) никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы, заключение эксперта занимает среди них особое место при оценке его в ряде других доказательств, что объясняется тем, что суд в этом случае исследует такие факты, сведения о которых могут быть получены только в результате специального исследования - экспертизы, то есть эти факты могут быть подтверждены (или опровергнуты) лишь специальными познаниями в области науки, искусства, техники, строительства, информатизации и т.д. Поэтому экспертиза является средством получения верного знания о факте (фактах).

Согласно заключению эксперта: причиной протечек в перекрытии между паркингом "-1" и "-2" и во входных тамбурах подъездов N 1, 2, 3, 5, 6 стало некачественно выполненные строительные работы (гидроизоляция перекрытия и козырьков и устройство стяжки), устройство защитно-прижимных планок балконных окон по корпусу "Б", находящихся на торце здания со стороны третьего подъезда многоквартирного дома, не соответствуют проекту и фактически выполненным работам застройщика, расположенного по адресу: г. Москва, Симферопольский проезд, д. 18.

Таким образом, в соответствии с выше установленными обстоятельствами, суд первой инстанции правомерно удовлетворил заявленные требования.

Иное толкование подателем апелляционной жалобы норм права не свидетельствует о судебной ошибке.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта в порядке [ч. 4 ст. 270](#) АПК РФ, не допущено.

Расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы распределяются в соответствии со [ст. 110](#) АПК РФ.

Руководствуясь [ст. ст. 176, 266, 269, 271](#) АПК РФ, суд

постановил:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2014 г. по делу N А40-105402/13 оставить без изменения, апелляционную жалобу Южное окружное управление образования Департамента образования г. Москвы - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть [обжаловано](#) в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья  
В.Я.ГОНЧАРОВ

Судьи  
Б.П.ГАРМАЕВ  
О.Б.ЧЕПИК