Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 5441/10

Москва 9 декабря 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Пауля Г.Д., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление товарищества собственников жилья «Домовой» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Тюменской области от 26.12.2008 по делу № А70-367/12-2008, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.12.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – товарищества собственников жилья «Домовой» (истца) – Качева В.С.;

от открытого акционерного общества «Тюменский аккумуляторный завод» (ответчика) – Дудин В.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Пауля Г.Д. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Товарищество собственников жилья «Домовой» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к закрытому акционерному обществу «Тюменский аккумуляторный завод» (далее – завод) об обязании устранить недостатки работ по строительству дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 18, корп. 1 (далее – спорный объект, жилой дом), выявленные в процессе эксплуатации жилого дома, а именно: устранить протекание кровли и недостатки работ при прокладке канализации, вызывающие постоянное ее затопление, производить подачу питьевой и горячей воды в соответствии с требованиями санитарных норм.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено закрытое акционерное общество «Многопрофильная производственная компания «Фирма «Анкор» (далее – третье лицо).

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 26.12.2008 в иске отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 24.12.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов товарищество просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм процессуального

права, что привело к нарушению прав и законных интересов членов товарищества, и передать дело на новое рассмотрение.

В отзывах на заявление завод и третье лицо просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении товарищества, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению в части по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, спорный объект (26-квартирный жилой дом) принят в эксплуатацию приемочной комиссией в соответствии с актом приемки законченного строительством объекта от 30.01.2003 № 255.

В процессе эксплуатации жилого дома были выявлены недостатки, в том числе протекание кровли, затопление подвала канализационными стоками, несоответствие питьевой и горячей воды требованиям санитарных норм, о чём товарищество указывало в направляемых заводу письмах.

В связи с непринятием заводом надлежащих мер по устранению недостатков товарищество обратилось в арбитражный суд с иском, ссылаясь на нарушение строительных норм при возведении жилого дома.

Суд первой инстанции назначил строительно-техническую экспертизу, оценив заключение которой от 30.10.2008, пришёл к выводу о недоказанности истцом наличия недостатков строительства и об отсутствии вины завода в затоплении подвального помещения канализационными стоками и несоответствии качества воды установленным нормативам. Суд также указал, что товарищество вправе обратиться в суд в интересах своих членов, однако строительство спорного

дома осуществлял не завод, а третье лицо, к которому истец требований не предъявляет.

Суд апелляционной инстанции сделал вывод о наличии у товарищества права заявить иск в интересах собственников жилья к заводу как застройщику и, признав заключение строительно-технической экспертизы от 30.10.2008 не соответствующим требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, назначил по ходатайству истца повторную экспертизу.

Факт допущенных нарушений при выполнении строительных работ был подтвержден заключением повторной судебной строительно-технической экспертизы от 12.07.2009 № 93-СТЭ.

Экспертизой установлено, что при строительстве спорного объекта были допущены множественные нарушения требований действовавших строительных норм и правил, иных обязательных требований, предъявляемых в Российской Федерации при производстве строительства. Все нарушения являются дефектами строительства (результат строительного брака).

Между тем, как указал суд апелляционной инстанции, требования об устранении недостатков работ при устройстве кровли и прокладке канализации не носят конкретного характера, так как истцом не названы виды и объёмы работ по устранению данных недостатков. Поскольку в соответствии с частью 3 статьи 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнение иска при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции не допускается, суд пришёл к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска в этой части.

В отношении несоответствия воды водопроводной (питьевой) и воды водопроводной (горячей) предъявляемым к ней требованиям по качеству суд апелляционной инстанции установил, что это несоответствие не вызвано нарушением строительных норм при устройстве соответствующих водоснабжающих систем, за которые отвечает завод, и сделал вывод о том,

что иск в части обязания ответчика производить подачу питьевой и горячей воды с соблюдением санитарных норм удовлетворению не подлежит.

Суд кассационной инстанции согласился с правовой позицией суда апелляционной инстанции.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о праве товарищества заявить иск к заводу об устранении недостатков строительства является правомерным.

Согласно акту приемки законченного строительством объекта от 30.01.2003 № 255 застройщиком жилого дома выступил завод.

В материалах дела имеется копия договора от 25.01.2003 № 844/04 долевого участия в строительстве жилого дома между заводом (застройщиком) и гражданином Ластовляком А.И. (дольщиком). Договор предусматривает обязанность застройщика построить, ввести в эксплуатацию и передать по акту приемки-передачи в собственность дольщику долю, которая установлена в договоре. Застройщик обязан обеспечить надлежащее качество построенного объекта, а также производить устранение замечаний по качеству строительных работ своими силами и за свой счет.

Таким образом, застройщик, принявший по акту законченный строительством объект, заключивший с дольщиками договоры долевого участия в строительстве и передавший дольщикам согласно договору помещения в построенном доме, несёт перед собственниками этих помещений ответственность за надлежащее качество строительства жилого дома.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения

эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно уставу товарищество является объединением собственников помещений в жилом доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в жилом доме.

Таким образом, товарищество вправе обратиться в арбитражный суд с иском, связанным с качеством строительства, в интересах своих членов.

Между тем судами, отказавшими в иске, неверно применены нормы материального и процессуального законодательства.

При рассмотрении дела суды руководствовались законодательством о подряде (строительном подряде) – параграфами 1 и 3 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако между застройщиком и собственниками жилья, интересы которых представляет товарищество, договоры строительного подряда не заключались и нормы, регулирующие отношения между заказчиком и подрядчиком, к отношениям между застройщиком и дольщиками, в том числе касающиеся ответственности за качество работ, применению не подлежали.

Поскольку договоры долевого участия в строительстве были заключены и помещения в доме переданы собственникам до принятия

Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», отношения между застройщиком и собственниками помещений в спорном объекте регулируются Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей, Закон).

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о защите прав потребителей продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. Пунктом 1 статьи 18 Закона установлено право потребителя потребовать безвозмездного устранения недостатков товара; пункт 1 статьи 29 Закона предусматривает право потребителя при обнаружении недостатков выполненной работы потребовать безвозмездного устранения этих недостатков.

Суд апелляционной инстанции, оценив доказательство – экспертное заключение, которое не было предметом исследования суда первой инстанции, установил наличие конкретных недостатков строительных работ и допущенных при осуществлении строительства нарушений, препятствующих нормальной эксплуатации жилого дома, однако, имея в материалах дела доказательства недостатков строительства, нарушающих права потребителей, отказал товариществу в удовлетворении иска, заявленного в интересах собственников помещений дома, по формальному основанию – неконкретности заявленных требований и невозможности их уточнения в суде апелляционной инстанции.

При указанных обстоятельствах суд, по существу, не защитил нарушенные права членов товарищества, что противоречит задачам судопроизводства в арбитражных судах (статья 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Тюменской области от 26.12.2008 по делу № А70-367/12-2008, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.12.2009 по тому же делу в части отказа товариществу собственников жилья «Домовой» в удовлетворении исковых требований к закрытому акционерному обществу «Тюменский аккумуляторный завод» об устранении протекания кровли и устранении недостатков работ при прокладке канализации, вызывающих постоянное её затопление, отменить.

В отмененной части дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тюменской области.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий А.А. Иванов