

Согласно п.11.3. контракта если в течение гарантийного срока выявится, что работы (отдельные виды работ) имеют дефекты и недостатки которые являются следствием ненадлежащего выполнения генподрядчиком (его субподрядчиками и поставщиками) принятых на себя обязательств, в том числе будут обнаружены материалы, которые не соответствуют сертификатам качества или требованиям контракта, то застройщик совместно с генподрядчиком составляет рекламационный акт, где кроме прочего определяются даты устранения дефектов и недостатков.

В обоснование требования по встречному иску ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» ссылается на то, что в ходе эксплуатации объекта истцом были выявлены недостатки и дефекты, являющиеся следствием ненадлежащего выполнения работ со стороны ответчика по встречному иску, в связи с чем, истец по встречному иску неоднократно направлял в адрес ответчика по встречному иску претензии с перечнем недостатков и просьбами направления представителя ответчика по встречному иску для составления рекламационного акта, однако, данные претензии истца по встречному иску были оставлены ответчиком по встречному иску без ответа, представители ответчика по встречному иску, для составления рекламационного акта ответчиком по встречному иску направлены не были.

Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

15.06.2015 истец по встречному иску уведомил ответчика по встречному иску о дате и времени составления сторонами рекламационного акта, в соответствии с условиями контракта и нормами действующего гражданского законодательства, однако, данное уведомление истца по встречному иску было оставлено ответчиком без ответа.

Истцом по встречному иску 18.06.2015 г., в одностороннем порядке был составлен рекламационный акт №1 с перечнем выявленных недостатков/дефектов, вызванных ненадлежащим выполнением ответчиком работ по строительству объекта.

19.06.2015г., исходящим № 06-05, рекламационный акт №1 от 18.06.2015г. был направлен в адрес ответчика по встречному иску.

В рекламационном акте №1 от 18.06.2015г., в предпоследнем абзаце, указано, что в связи с неявкой представителя генподрядчика ОАО «Компания «Главмосстрой», на основании п. 11.5. контракта, застройщик будет вынужден обратиться в специализированную организацию для проведения квалифицированной экспертизы по результатам которой истец составит односторонний рекламационный акт.

29 июня 2015 года между ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» и ООО «КТБ НИИЖБ СК» был заключен договор № 153/2015-СК на проведение

строительно-технической экспертизы по теме: «Определение технического состояния, качества выполненных строительно-монтажных работ и возможности эксплуатации открытого Гаража-стоянки на 427 машиномест по адресу: г. Москва, ул. Куликовская, д.16» с предоставлением заключения по результатам строительно-технической экспертизы (Отчет). Цель указанной экспертизы: подготовка заключения о качестве выполненных работ по Контракту С7/09-56 от 19 ноября 2009 года; дача рекомендаций по устранению выявленных недостатков; определение стоимости работ по устранению выявленных дефектов - для составления рекламационного акта по указанному контракту.

28 сентября 2015 года истцом по встречному иску, на основании экспертного заключения, сделанного ООО «КТБ НИИЖБ СК» по результатам осмотра и исследования объекта, был составлен односторонний рекламационный акт, с указанием срока устранения выявленных недостатков и строительных дефектов, являющихся следствием ненадлежащего выполнения работ со стороны ответчика,

Истец по встречному иску, письмом от 13.10.15г. уведомил ответчика по встречному иску о выявленных недостатках, а также передал ответчику односторонний рекламационный акт от 28 сентября 2015 года, с указанием срока устранения выявленных строительных дефектов и недостатков, данное обращение истца было оставлено ответчиком без ответа, ответчик по встречному иску к устранению выявленных дефектов и недостатков, в нарушение условий контракта, не приступил.

Согласно экспертного заключения, выполненного ООО «КТБ НИИЖБ СК» на основании договора № 153/2015-СК, стоимость работ по устранению выявленных недостатков и дефектов, покрытия полов кровли и поверхности потолков 6-го этажа объекта, являющихся следствием ненадлежащего выполнения генподрядчиком принятых на себя обязательств составляет 77 934 617 руб.

Пунктом 11.7. контракта установлено, что, если генподрядчик не устраняет недостатки в сроки, определяемые рекламационным актом, эксплуатирующая организация и/или застройщик имеет право заменить оборудование и устранить дефекты и недоделки силами третьих лиц за счет генподрядчика.

Рекламационный акт от 28 сентября 2015г. был получен ответчиком 13 октября 2015 года, что подтверждается отметкой ответчика на письме истца от 13.10.2015 года, исх. № 10-02. Срок устранения недостатков определенный рекламационным актом от 28 сентября 2015г. составляет 20 дней с момента получения ответчиком указанного акта, таким образом, ответчик должен был устранить выявленные недостатки и

дефекты, которые являются следствием ненадлежащего выполнения генподрядчиком принятых на себя обязательств, до 03 ноября 2015 года.

Поскольку ответчик по встречному иску не приступил к устранению выявленных и подтвержденных экспертным заключением дефектов и недостатков, ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл.3, Бутово» обратился в суд с настоящим встречным иском.

В рамках рассмотрения дела истцом было заявлено ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 24.02.2016 г. по делу №А40-118985/15-30-946 назначена судебная строительно-техническая экспертиза. Проведение экспертизы поручено ООО «Независимое агентство строительных экспертиз».

27.05.2016 г. в суд поступило экспертное заключение ООО «Независимое агентство строительных экспертиз».

Согласно поступившего в суд экспертного заключения, эксперт ООО «Независимое агентство строительных экспертиз» не ответил на вопросы суда по определению стоимости устранения недостатков по второму, третьему, четвертому, пятому и шестому вопросу, поскольку как указывает эксперт стоимость работ по переустройству полов, по гидроизоляции узла сопряжения гидроизоляционного ковра с плоскостью парапета, по гидроизоляции узла сопряжения облицовочной кладки с перекрытиями, возможно установить только на основе проектных решений, а также проведения комплекса работ, который определит способ работ, применяемые материалы, и учтет дополнительные нагрузки на конструктивные элементы гараж-стоянки, а также при предоставлении проекта по устройству отмостки. Суд пришел к выводу о необходимости проведения по делу дополнительной судебной строительно-технической экспертизы в порядке ст. 87 АПК РФ, поскольку эксперт ООО «Независимое агентство строительных экспертиз» не ответил полностью на поставленные судом вопросы.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 24.10.2016 г. по делу №А40-118985/15-30-946 назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза. Проведение экспертизы поручено Автономной некоммерческой организации Национальная палата судебных экспертиз, эксперт Путинцев С.А.

23.12.2016 г. в суд поступило экспертное заключение Национальная палата судебных экспертиз.

Из представленного в материалы дела Заключения эксперта № 062-16 Национальная палата судебных экспертиз следует, что имеются многочисленные