

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.

Из материалов дела усматривается, что рекламационный акт от 28 сентября 2015г. был получен ответчиком 13 октября 2015 года, что подтверждается отметкой ответчика на письме истца от 13.10.2015, 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 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 гаража-стоянки, а также при предоставлении проекта по устройству отмостки. Суд первой инстанции 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 в Арбитражный суд г. Москвы поступило экспертное заключение Национальная палата судебных экспертиз.

Из представленного в материалы дела Заключения эксперта № 062-16 Национальная палата судебных экспертиз следует, что имеются многочисленные дефекты напольного бетонного покрытия связанные с нарушениями строительных норм и правил при строительстве: не выполнена разуклонка напольного бетонного покрытия, выкрашивание бетонного покрытия, растрескивание бетонного покрытия на

всех этажах, применение несогласованного наполнителя бетона (вместо гранита, фракции 5-20, использован известняк), имеются многочисленные дефекты кровельного пирога здания связанные с нарушениями строительных норм и правил при строительстве: несоответствие СНиП мест примыкания, не проклеены части кровельного покрытия, не заделаны щели в фонарях, имеются многочисленные дефекты внешней облицовки здания, ограждающих конструкций парапетов, отмостки здания, металлических ограждений по периметру здания связанные с нарушениями строительных норм и правил при строительстве: разрушение кирпичной кладки, выпадение облицовочных кирпичей разрушение отмостки коррозии ограждающих конструкций, имеются многочисленные дефекты устройства приямка шахты лифта связанные с нарушениями строительных норм и правил при строительстве, вода в приямке образуется вследствие отсутствия наружной гидроизоляции и дренирования. Проектной документацией предусмотрено выполнение работ по организации уклона, напольного бетонного и кровельного покрытия, к воронкам внутреннего водостока. Работы не выполнены на 100%. Для устранения вышеописанных недостатков и дефектов необходимо произвести следующие виды работ:

1. Ремонт фасадов, в который входит: ремонт металлоконструкций с частичным их демонтажом и последующим монтажом, с очисткой их от ржавчины и покраской; ремонт кирпичной кладки фасада с предварительным демонтажом разрушенной. ~8500м²

2. Ремонт кровельного покрытия в который входят: демонтаж отдельных участков, устройство уклонов, восстановление кровельного покрытия и приведение в соответствие со строительными нормами покрытия отливов и парапетов. ~1450м²

3. Полный комплекс работ по ремонту монолитного бетонного напольного покрытия с организацией уклонов по проекту, очисткой и последующей покраской колесоотбойников на всей площади стоянки 13583м².

4. Устройство гидроизоляции приямка лифтовой шахты с предварительной раскопкой и последующим восстановлением благоустройства вокруг нее.

5. Ремонт лифтового оборудования, пришедшего в негодность в результате эксплуатации при недопустимой влажности. (отдельная смета ~357т.р.)

6. Устройство отмостки вокруг здания в соответствии с проектной документацией, ~260м²

7. Ремонт потолков в гараже из-за многочисленных протечек ~4500м²

8. Частичное восстановление тротуаров (~400м²), газонов (~450м²) после проведения работ по фасаду здания.

9. Вывоз мусора после проведения вышеперечисленных работ.

В представленном в материалы дела Заключение эксперта № 062-16 АНО «Национальная палата судебных» указаны следующие выводы экспертов:

По первому вопросу: Имеются ли дефекты (недостатки) напольного бетонного покрытия? Если да, то определить являются ли эти недостатки следствием нарушений строительных норм и правил при строительстве или возникли в процессе эксплуатации гаража стоянки. Каков объем дефектов (недостатков)? Какова стоимость устранения? Соответствуют ли выполненные работы проектной документации? дан ответ: Да. Имеются многочисленные дефекты напольного бетонного покрытия связанные с нарушениями строительных норм и правил при строительстве. Объем дефектов (недостатков) и стоимость их устранения приведены в Приложении «Локальная смета». Работы не соответствуют проектной документации.

По второму вопросу: Имеются ли дефекты (недостатки) кровельного пирога здания? Если да, то определить являются ли эти недостатки следствием нарушений строительных норм и правил при строительстве или возникли в процессе эксплуатации гаража стоянки. Каков объем дефектов (недостатков)? Какова стоимость устранения? дан ответ: Да. Имеются многочисленные недостатки кровельного пирога здания связанные с нарушениями строительных норм и правил при строительстве. Объем