

29 июня 2015 года между ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» и ООО «КТБ НИИЖБ СК» 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. Цель указанной экспертизы: подготовка заключения о качестве выполненных работ по контракту С7/09-56 от 19.10.2009 г., дача рекомендаций по устранению выявленных недостатков, определение стоимости работ по устранению выявленных дефектов - для составления рекламационного акта по указанному контракту.

28 сентября 2015 года ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово», 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 акционерного общества Холдинговая компания «Главмосстрой». 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.

ПГСК «Гараж-стоянка, ул. Куликовская, вл. 3, Бутово» письмом от 13.10.2015 уведомил ответчика по встречному иску о выявленных недостатках, а также передал односторонний рекламационный акт от 28 сентября 2015 года, с указанием срока устранения выявленных строительных дефектов и недостатков.

Данное обращение было оставлено акционерным обществом Холдинговая компания «Главмосстрой» без ответа, к устранению выявленных дефектов и недостатков, в нарушение условий контракта, акционерное общество Холдинговая компания «Главмосстрой» не приступило.

Проведенной в рамках рассмотрения настоящего спора судебной строительно-технической экспертизой установлено, 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 коррозия ограждающих конструкций, имеются многочисленные дефекты устройства прямка шахты лифта связанные с нарушениями строительных норм и правил при строительстве, вода в прямке 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%. Стоимость затрат необходимых для устранения всех недостатков (дефектов) и приведение здания в состояние соответствующее утвержденному проекту, по результатам выполненных расчетов составляет 59 638 758,24 руб. строительно-монтажных работ и 357 037,93 руб. по смете ОАО «Мослифт» на замену лифтового оборудования вследствие залива лифтового приямка, а всего на сумму 59 995 796,17 руб.

Пункт 1 статьи 702 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок либо с согласия заказчика досрочно, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов (пункт 1 статьи 711 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

По смыслу пункта 1 статьи 711 и пункта 1 статьи 746 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору строительного подряда оплате подлежит фактически выполненный (переданный заказчику) результат работ (пункт 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

В силу пункта 1 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств - признается встречным исполнением. При этом, в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков (пункт 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с правилами статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив фактические обстоятельства дела и имеющиеся доказательства в соответствии со статьей 71