



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, д. 32

<http://krasnodar.arbitr.ru>

---

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ арбитражного суда первой инстанции

Дело № А32-29216/2018

г. Краснодар

“ 19 ” ноября 2019 года

Резолютивная часть решения объявлена 12.11.2019.

Полный текст решения изготовлен 19.11.2019.

Арбитражный суд Краснодарского края

в составе: судьи Петруниной Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Савченко О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город Армавир (ОГРН 1032300669444, ИНН 2302020670), г. Армавир, Краснодарского края к АО «Армавирский хлебопродукт» (ОГРН 1022300640482, ИНН 2302010672), г. Армавир, Краснодарского края, третьи лица: Герасимова Нина Владимировна, г. Армавир, Краснодарского края, Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования город Армавир, г. Армавир, Краснодарского края, о взыскании штрафа и обязанности выполнить работы по устранению недостатков

при участии:

от истца и третьих лиц – не явились,

от ответчика: Кондинер И.С. – представитель по доверенности от 29.04.2019

установил:

Администрация муниципального образования город Армавир, г. Армавир, Краснодарского края (далее – администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к АО «Армавирский хлебопродукт», г. Армавир, Краснодарского края (далее – общество, ответчик) о взыскании штрафа за ненадлежащее исполнение обязательств по контракту в размере 112249 руб. 50 коп. и денежных средств в размере 80281 руб. на ремонт квартиры № 65, расположенной по адресу: г. Армавир, ул. Азовская, д. 22 а (с учетом уточнений первоначально заявленных требований, произведенных в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Определением суда от 21.01.2019 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной строительно-технической экспертизы, производство которой поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» (г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/2, оф.53), эксперту Рыкову Евгению Сергеевичу.

Определением суда от 30.04.2019 производство по делу возобновлено.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) судебное заседание проводится в отсутствие представителей истца и третьих лиц.

Ответчик в иске просит отказать, представил отзыв на иск с указанием на намерение провести ремонтные работы, который в порядке статьи 66 АПК РФ приобщен к материалам дела, и пояснил, что дополнительных документов и ходатайств не имеет.

Для оглашения резолютивной части судебного акта в судебном заседании 12.11.2019 судом в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 16-20 час. текущего дня. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании была размещена на официальном сайте суда в сети «Интернет» по адресу: <http://krasnodar.arbitr.ru>.

После перерыва судебное заседание продолжено. Стороны и третьи лица в судебное заседание после перерыва не явились, дополнительных документов и ходатайств не представили. Аудиозапись судебного заседания не ведется.

При таких обстоятельствах спор рассматривается судом по правилам статей 123, 156 АПК РФ по имеющимся материалам дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 09.06.2014 стороны заключили контракт № 18 (далее – контракт), по условиям которого продавец (ответчик) обязуется передать в муниципальную собственность муниципального образования город Армавир квартиру (имущество), а заказчик (истец) оплатить и принять в соответствии с условиями контракта следующее имущество: квартиру № 65, расположенную на 10 этаже, находящуюся по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Азовская, 22 а, состоящую из одной комнаты, общей площадью 39,2 кв.м, в том числе жилой площади 17,0 кв.м. Технические характеристики квартиры указаны в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью муниципального контракта.

Согласно пункту 2.1 контракта стоимость квартиры составляет 1122495 руб.

В соответствии с разделом 3 контракта, прием квартиры оформляется актом приема-передачи.

Согласно акту приема-передачи от 11.06.2014 заказчиком принята однокомнатная квартира № 65 в доме № 22 а, по улице Азовская в городе Армавире, общей площадью 39,2 кв.м, жилой 17 кв.м, расположенная на 10 этаже десятиэтажного дома.

Пунктом 6.1 контракта установлен гарантийный срок на приобретаемую квартиру, который составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

В пределах гарантийного срока заказчик имеет право предъявить лишь те претензии, которые связаны со скрытыми недостатками. Претензия со скрытыми недостатками должна быть предъявлена не позднее пяти рабочих дней с момента их обнаружения. Устранение недостатков производится в срок указанный в претензии (пункты 6.2, 6.3 контракта).

02.07.2017 комиссия в составе специалиста Управления по вопросам семьи и детства Администрации муниципального образования города Армавира, техника ООО «Юго-Западное» и собственника квартиры № 65 Герасимовой Нины Владимировны провела обследование технического состояния квартиры, о чем составлен акт.

Актом от 02.07.2017 выявлено, что в однокомнатной квартире № 65, расположенной на 10 этаже, в помещениях: кухня, туалет, ванная и жилая комната образовалась плесень черного цвета вдоль наружной стены, местами имеются отслоения обоев в месте сопряжения стен и потолка, течь крыши отсутствует.

30.05.2018 нанимателем вышеуказанного жилого помещения выявлены существенные недостатки жилого помещения, а именно, намокание потолка всей квартиры, что вызвало за собой образование плесени по всей поверхности потолка.

Вышеуказанный дефект, предположительно, вызван затеканием дождевой воды в плохо загерметизированные межпанельные швы.

06.06.2018 ответчику вручена претензия с требованием об устранении выявленных недостатков в срок до 15.06.2018.

Предпринятые истцом меры по досудебному урегулированию спора результата не принесли, в связи с чем последний обратился в арбитражный суд за защитой нарушенных прав.

Пунктом 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) определено, что судебной защите подлежат оспоренные или нарушенные права.

В силу статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном названным Кодексом.

Согласно части 2 статьи 44 АПК РФ истцами являются организации и граждане, предъявившие иск в защиту своих прав и законных интересов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в статье 10 ГК РФ, а способы защиты - в статье 12 ГК РФ.

По смыслу статей 11, 12 ГК РФ прерогатива в определении способа защиты нарушенного права принадлежит исключительно лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть истцу.

Учитывая изложенное, сторона контракта, надлежащим образом исполнившая свои обязательства, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по контракту со стороны контрагента, а при неисполнении обязательства другой стороной - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования об устранении недостатков переданного жилого помещения.

В данном споре администрация, как орган местного самоуправления не только реализует права покупателя недвижимого имущества в соответствии со статьей 557 ГК РФ, но также действует в защиту публичных интересов в порядке статьи 2 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и статьи 53 АПК РФ, то есть в защиту интересов лица, проживающего, либо являющегося собственником квартиры № 65, расположенной по адресу: г. Армавир, ул. Азовская, д. 22 а.

Принимая во внимание способы защиты нарушенных прав, а также то, что целью обращения администрации в суд является восстановление нарушенных прав собственников жилых помещений, отсутствие права собственности у администрации на жилые помещения на момент обращения в суд с настоящим требованием и не прекращает гарантийных обязательств продавца и не лишает администрацию права обращения в суд с настоящим иском.

Признаки злоупотребления правом в действиях администрации не усматриваются (статья 10 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно пунктам 1, 2 статьи 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

В соответствии со статьей 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Согласно пункту 1 статьи 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (пункт 2 статьи 475 ГК РФ).

В соответствии с абзацем 3 пункта 1 статьи 475 ГК РФ истец ответчику направлял требования о принятии мер по устранению выявленных дефектов.

Вместе с тем, до настоящего времени указанные требования ответчик добровольно не исполнил.

Определением суда от 21.01.2019 по ходатайству ответчика по делу назначалась судебная экспертиза, производство которой было поручено ООО «СтройТехЭкспертиза» (г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/2, оф.53), эксперту Рыкову Евгению Сергеевичу.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1) Что является причиной образования плесени и грибка в квартире № 65, расположенной по адресу: г. Армавир, ул. Азовская, 22 а?

2) Является ли появление плесени и грибка следствием нарушения жильцами указанной квартиры правил ее эксплуатации?

3) Является ли нарушение структуры заделки межпанельных швов между объемными блоками, в случае выявления таковых, следствием непроведения текущего и капитального ремонта здания по ул. Азовская, 22 а в г. Армавире с момента ввода его в эксплуатацию?

В заключении № 232/16.1 от 21.03.2019 эксперт пришел к следующим выводам:

1) Образование плесени и грибка в квартире № 65, расположенной по адресу: г. Армавир, ул. Азовская, д. 22 а, возникли по следующим причинам:

- низкая паропроницаемость утеплителя наружных ограждений стен (пенополистирол);
- недостаточная длина вентиляционного ствола, расположенного в техническом этаже;
- недостаточное сечение центральных стояковых вентканалов;
- недостаточная толщина кармазитного утеплителя уложенного на поверхности покрытия в техническом этаже;
- проникновение влаги через монтажные швы в сопряжениях железобетонного стенового ограждения и поверхностью оконного ПВХ блока;
- неработоспособная система микропроветривания оконных ПВХ блоков;

- несвоевременная организация регулярного сквозного проветривания в помещениях квартиры, открыв все продухи, люки, двери в сухие и неморозные дни.

2) По результатам проведенных исследований определено, что причиной образования плесени и грибка в квартире № 65, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Азовская, д. 22 а, является совокупность общих недостатков, перечисленных в первом вопросе настоящего заключения. В том числе в части нарушения установленных правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, а также в части наличия скрытых недостатков ввиду нарушения застройщиком строительных норм и правил.

В целях недопущения возникновения плесени на поверхностях стен и потолков в квартире № 65, эксперт рекомендует установить стеновые приточные клапана в жилые комнаты с шумовиброизоляцией позволяющие обеспечивать доступ свежего воздуха и регулировать поток поступающего воздуха в помещения квартиры.

3) Результатами проведенных исследований определено, что нарушение структуры заделки швов между объемными блоками, не является следствием непроведения текущего и капитального ремонта здания по ул. Азовская, д. 22а в г. Армавире с момента ввода его в эксплуатацию.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 АПК РФ.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение № 232/16.1 от 21.03.2019 подписано экспертом, удостоверено печатью и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 АПК РФ у суда не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности выводов эксперта у суда не имеется.

На основании вышеизложенного, заключение № 232/16.1 от 21.03.2019, выполненное экспертом НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Рыковым Е.С., принято судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

В соответствии со статьей 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

Как указано в статье 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Из содержания статьи 330 ГК РФ следует, что взыскание неустойки (штрафа, пени) является мерой гражданско-правовой ответственности, которую несет лицо, не выполнившее возложенные на него обязательства или же выполнившее их ненадлежащим образом.

Согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В силу части 5 статьи 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» с заказчика может быть взыскан штраф, если заказчик допустил неисполнение или ненадлежащее исполнение вытекающих из контракта обязательств, за исключением просрочки исполнения обязательств.

Согласно пункту 4 статьи 34 Закона № 44-ФЗ в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом.

В соответствии с частью 8 статьи 34 Закона № 44-ФЗ штрафы начисляются за неисполнение или ненадлежащее исполнение поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом.

Размер штрафа устанавливается контрактом в виде фиксированной суммы, определенной в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.11.2013 № 1063 утверждены «Правила определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения заказчиком, поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств заказчиком, поставщиком (подрядчиком, исполнителем), и размера пени, начисляемой за каждый день просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного контрактом» (далее - правила).

Пунктом 2 Правил установлено, что размер штрафа, определенный с учетом положений законодательства Российской Федерации, устанавливается в контракте в фиксированном виде в соответствии с настоящими правилами.

Размер штрафа устанавливается условиями контракта в виде фиксированной суммы, рассчитываемой как процент цены контракта или ее значения, определяемого в случаях, предусмотренных Законом о контрактной системе (пункт 3 правил).

Пунктом 5.1 контракта предусмотрено, что за ненадлежащее исполнение продавцом обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в размере 10 процентов цены контракта – 112249 руб. 50 коп.

Ответчиком ходатайство о снижении размера штрафа в порядке, предусмотренном статьей 333 ГК РФ, не заявлено.

Принимая во внимание изложенные выше нормы и оценив в порядке статьи 71 АПК РФ предоставленные в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требования о взыскании 112249 руб. 50 коп. штрафа, ввиду ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по контракту (аналогичные выводы изложены в постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2019 по делу № А46-1775/2019).

При рассмотрении требования о взыскании 80281 руб. на ремонт квартиры № 65, расположенной по адресу: г. Армавир, ул. Азовская, д. 22 а, суд исходит из нижеследующего.

Как указывалось выше, пунктом 1 статьи 475 ГК РФ установлено, что если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца, в частности, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В соответствии со статьей 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки товара возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы.

Согласно пункту 1 статьи 477 ГК РФ если иное не установлено законом или договором купли-продажи, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при условии, что они обнаружены в сроки, установленные настоящей статьей.

Если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи (пункт 2 статьи 477 ГК РФ).

Учитывая факт передачи ответчиком истцу квартиры с недостатками, которые носили скрытый характер, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования о взыскании 80281 руб. расходов на ремонт квартиры № 65, расположенной по адресу: г. Армавир, ул. Азовская, д. 22 а.

При этом стоимость восстановительных работ в указанной сумме с закупкой необходимых материалов подтверждается локальным сметным расчетом с подробным описанием демонтажных, монтажных и строительных работ, единиц изменения необходимых материалов, стоимость за единицу и общая стоимость материалов (аналогичный вывод изложен в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 11.06.2019 по делу № А41-81766/2018).

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Согласно статьи 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В целях оплаты стоимости проведения судебной экспертизы ответчиком на депозитный счет суда по платежному поручению № 2982 от 10.12.2018 внесены денежные средства в размере 61200 руб.

В связи с тем, что исковые требования удовлетворены, расходы на оплату судебной экспертизы подлежат отнесению на ответчика.

Поскольку при подаче иска государственная пошлина не была уплачена ввиду освобождения истца от уплаты государственной пошлины, то расходы по оплате государственной пошлины подлежат отнесению на ответчика и взысканию в доход Федерального бюджета РФ.

Руководствуясь статьями 167 - 170 АПК РФ, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

Взыскать с АО «Армавирский хлебопродукт» (ОГРН 1022300640482, ИНН 2302010672), г. Армавир, Краснодарского края в пользу администрации муниципального образования город Армавир (ОГРН 1032300669444, ИНН 2302020670), г. Армавир, Краснодарского края 112249 руб. 50 коп. штрафа и 80281 руб. стоимости восстановительных работ.

Взыскать с АО «Армавирский хлебопродукт» (ОГРН 1022300640482, ИНН 2302010672), г. Армавир, Краснодарского края в доход Федерального бюджета РФ 6776 руб. государственной пошлины.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Ростов-на-Дону.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Н.В. Петрунина