

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 сентября 2022 года

город Калуга

Калужский районный суд Калужской области в составе:

председательствующего судьи Копотовой Ю.В.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тимоховой Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Соловьева Дмитрия Борисовича к обществу с ограниченной ответственностью «УК МЖД Московского округа города Калуги» о возмещении ущерба, причиненного залитием,

УСТАНОВИЛ:

30 марта 2022 года Соловьев Д.Б. обратился в суд с иском к ООО «УК МЖД Московского округа г.Калуги», просил взыскать ущерб, причиненный в результате залива квартиры, в размере 167 857 руб. 20 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб. и штраф.

В обоснование заявленных требований указано, что истец и его несовершеннолетний сын Соловьев Р.Д. являются собственниками квартиры №33,50, расположенной на пятом этаже пятиэтажного многоквартирного дома № 11/8 по ул. Огарева в городе Калуге, в которой в январе 2022 года в результате таяния снега произошло затопление через кровлю дома. Управляющей организацией указанного многоквартирного дома является ООО «УК МЖД Московского округа г.Калуги», которое не обеспечило защиту кровли от протечек, что является прямой обязанностью управляющей компании.

Судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Соловьев Р.Д. в лице законного представителя Соловьева Д.Б.

Истец Соловьев Д.Б. и третье лицо Соловьев Д.Б. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, их представитель на основании доверенности Орджоникидзе И.С. в судебном заседании исковые требования поддержал, также просил взыскать с ответчика неустойку, начиная с 21 марта 2018 года по день исполнения решения суда.

Представитель ответчика ООО «УК МЖД Московского округа города Калуги» на основании доверенности Фадейкина Е.В. в ходе судебного разбирательства требования признала частично, согласившись с фактом причинения ущерба истцу. Вместе с тем, с размером причиненного залитием ущерба не согласилась, полагая его завышенным. Считает, что размер ущерба должен быть определен в соответствии с заключением судебной экспертизы.

Суд, выслушав представителя истца Орджоникидзе И.С., представителя ООО «УК МЖД Московского округа города Калуги» Фадейкину Е.В., эксперта ООО «НИКА» Гращенко Т.В., исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, в состав общего имущества включаются крыши.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

Судом установлено, что Соловьеву Д.Б. и Соловьеву Р.Д. на праве общей долевой собственности принадлежит квартира №33,50 общей площадью 89,7 кв.м, расположенная на 5 этаже 5-этажного многоквартирного дома №11/8 по ул.Огарева г.Калуги, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 10 февраля 2022 года.

Управление многоквартирным домом, в котором расположено жилое помещение, принадлежащее истцу, осуществляет ООО «УК МЖД Московского округа города Калуги» на основании договора управления №02/79-09/мо от 01 июня 2009 года.

По договору управления ответчик принял на себя обязательства по заданию собственников в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и лицам, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Также установлено, что в январе 2022 года вследствие протекания кровли крыши дома № 11/8 по ул.Огарева г. Калуги произошло затопление квартиры истца.

Из акта от 25 января 2022 года, составленного представителями ООО «УК МЖД Московского округа города Калуги», следует, что при осмотре квартиры № 33 установлено, что в помещении гостиной (совмещена с кухней) с левой стороны от оконного проема на поверхности стен, оклеенных виниловыми обоями, наблюдается намокание площадью 3 кв.м. Потолок натяжной, со слов собственника был слит собственными силами, пузырей нет. В помещении кухни навесной шкаф имеет деформацию боковой нижней части. Стеновая декоративная панель из ДСП- торцевая кромка разбухла и деформирована на площади 0,3 м.

При таких обстоятельствах, в соответствии с положениями вышеуказанных норм права, а также исходя из условий договора управления многоквартирным домом, согласно которым на ответчике лежала обязанность обеспечить надлежащее состояние и содержание конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, суд приходит к выводу о том, что повреждение квартиры истца произошло вследствие ненадлежащего исполнения ООО «УК МЖД Московского округа города Калуги» обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно положениям статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

В подтверждение размера имущественного ущерба истцом представлен локальный сметный расчет, подготовленный представителем истца Орджоникидзе И.С., в котором указано, что размер материального ущерба, причиненного истцу, по состоянию на 04 марта 2022 года составляет 167 857 руб. 20 коп.

В ходе рассмотрения дела судом на основании ходатайства ответчика по делу назначена судебная товароведческая экспертиза, производство которой поручено ООО «Ника».

Согласно заключению судебной товароведческой экспертизы № 46/05-2022 от 27 июля 2022 года, поврежденная квартира представляет многокомнатную квартиру, расположенную на пятом этаже пятиэтажного жилого дома 1977 года постройки. В данной квартире проведена реконструкция в виде объединения двух квартир 33 и 50. Залитие произошло в помещении квартиры 33. На момент экспертного осмотра зафиксировано, что протекание воды произошло с крыши здания по внешней стене. Наибольшие повреждения зафиксированы в углу кухни. Помещение кухни-гостиной имеет единый натяжной потолок. Площадь потолка 19 кв.м В помещении гостиной на осмотре было снято полотно потолка, в результате чего зафиксированы следы потеков от воды на плите перекрытия по краям крепления полотна к стене. В центре помещения плиты перекрытия повреждений не имеют. Потолок со стороны входа в санузел и входной двери не пострадал. Все стены единого помещения кухни-гостиной оклеены одинаковыми обоями, поэтому замене подлежат все обои в указанном помещении. Пол не пострадал.

Рыночная стоимость восстановительного ремонта квартиры №50 дома №11/8 по ул.Огарева города Калуги вследствие залития, имевшего место в январе 2022 года, с учетом осмотра жилого помещения и данных, содержащихся в акте осмотра квартиры от 25 января 2022 года на дату проведения экспертизы составляет без учета износа строительных и отделочных материалов 78 742 руб.

Экспертное заключение и его выводы поддержаны в полном объеме в ходе допроса в судебном заседании экспертом ООО «НИКА» Гращенко Т.В.

Указанное экспертное заключение основано на всестороннем исследовании экспертом обстоятельств дела, документов в материалах дела, на результатах произведенного осмотра квартиры истца 17 мая 2022 года с участием сторон, с применением фотосъемки. При этом, экспертом произведено описание обнаруженных повреждений, указано на отсутствие повреждений части имущества, отмеченного в локальном сметном расчете, подготовленным представителем истца Орджоникидзе И.С.

Так эксперт не включил в стоимость восстановительного ремонта напольный плинтус ПВХ и стеновую панель.

Из пояснений эксперта Гращенко Т.В. следует, что напольный плинтус ПВХ при заливке жилого помещения истца не пострадал, в связи с чем при проведении ремонтных работ он может быть демонтирован без каких-либо повреждений и в дальнейшем использован по целевому назначению. Кроме этого эксперт исключил повреждение стеновой панели в результате залития, придя к выводу, что данное повреждение, с учетом его месторасположение (над газовой плитой), носит эксплуатационный характер ввиду воздействия пара во время приготовления еды.

Также из пояснений эксперта следует, что ввиду того, что при осмотре квартиры было установлено, что следы потеков от воды на плите перекрытия имеются лишь по краям крепления полотна к стене, в то время как в центре помещения плиты перекрытия повреждений не имеют. В указанной связи, с учетом наличия финишной отделки потолка в виде натяжного потолка, эксперт пришел к выводу о необходимом объеме ремонтно-строительных работ площадью 9,04 кв.м из общей площади потолка в 19 кв.м.

Суд признает выводы экспертного заключения обоснованными и исчерпывающими. Нарушения требований законодательства об экспертной деятельности экспертом, вопреки доводам представителя истца, не допущено. Оснований для назначения повторной судебной экспертизы суд не усматривает.

Вместе с тем как установлено судом и следует из пояснений эксперта Гращенко Т.В., при проведении экспертизы не были учтены работы по подъему строительных материалов до квартиры истца, которая расположена на пятом этаже. При этом, как пояснила эксперт, среднерыночная стоимость данных работ в г.Калуге составляет 300 руб. за один этаж.

В указанной связи, данные работы также подлежат включению в стоимость восстановительного ремонта квартиры истца.

Поскольку установлено, что в результате ненадлежащего исполнения ответчиком, возложенных на него обязанностей по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, произошло залитие квартиры истца, а именно в результате протечки кровли многоквартирного жилого дома, руководствуясь приведенными нормами закона, суд приходит к выводу о взыскании с «УК МЖД Московского округа города Калуги» в пользу истца в счет стоимости восстановительного ремонта квартиры 80 242 руб. (78 742 руб. + 1500 руб.).

Как разъяснено в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июля 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Руководствуясь положениями статей 151, 1099 - 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей», учитывая обстоятельства нарушения прав истца, суд приходит к выводу о причинении истцу морального вреда, и удовлетворяет требование о взыскании компенсации морального вреда, определив сумму компенсации в размере 10 000 руб.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований

потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая, что ответчик в добровольном порядке требования истца о возмещении ущерба не исполнил, с него в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере $(80\,242 \text{ руб.} + 10\,000 \text{ руб.}) \times 50\% = 45\,121 \text{ руб.}$

Основания для снижения суммы штрафа по доводам представителя ответчика суд не усматривает, поскольку доказательства возмещения ущерба в добровольном порядке материалы дела не содержат, ответчиком не представлены.

То обстоятельство, что в ответ на претензию истца, ответчик выразил готовность выплатить ущерб в сумме 72 778 руб., не свидетельствует о выполнении обязательств по возмещению ущерба.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика неустойки за период с 21 марта 2018 года, суд приходит к следующему.

Требование о возмещении причиненного заливом квартиры ущерба не отнесено к отдельным требованиям потребителя, которые подлежат удовлетворению исполнителем в десятидневный срок, и за нарушение сроков которых статьями 23, 30, 31 (а также статьями 28 и 29) Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрена ответственность исполнителя в виде уплаты неустойки.

Системный анализ приведенных норм свидетельствует о том, что, неустойка за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя о возмещении убытков подлежит взысканию только тогда, когда такие убытки причинены вследствие отказа от исполнения договора.

Данные нормы не предусматривают взыскания неустойки по требованиям о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры.

Как следует из материалов дела, истцом не заявлялось требование об устранении ответчиком недостатков работы (услуги), цена которой определяется стоимостью соответствующей работы (услуги) в рамках договора на управление многоквартирным домом, и о назначенных истцом ответчику сроках устранения этих недостатков.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требований Соловьева Д.Б. о взыскании неустойки.

В силу положений статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден в силу закона.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Соловьева Дмитрия Борисовича удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «УК МЖД Московского округа города Калуги» (ИНН 4028041773) в пользу Соловьева

Дмитрия Борисовича (паспорт 29 19 934567) в возмещение ущерба 80 242 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 45 121 руб.

В удовлетворении иска в остальной части Соловьеву Дмитрию Борисовичу отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «УК МЖД Московского округа города Калуги» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2 907 руб.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Калужский областной суд через Калужский районный суд Калужской области в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Председательствующий



Ю.В. Копотова

Мотивированное решение составлено 23 сентября 2022 года.