

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

УИД: 76RS0014-01-2019-002795-81

дело № 2-3362/2019

изготовлено 15.01.2020

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Ярославль 17 декабря 2019 года

Кировский районный суд города Ярославля в составе:

председательствующего судьи Козлова А.Ю.,

при секретаре Родионовой К.В.

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Рохлина Михаила Львовича к Акционерному обществу «Управляющая компания многоквартирными домами Кировского района», Региональному фонду содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области о возмещении ущерба, проведении ремонта крыши, компенсации морального вреда, взыскании штрафа,

установил:

Рохлин М.Л. на основании договора купли-продажи от 18.05.2004 г. является собственником жилого помещения в многоквартирном доме по <адрес>.

Рохлин М.Л. обратился в суд с иском к АО «Управдом Кировского района», просил взыскать с ответчика стоимость ремонтно-восстановительных работ в помещении квартиры в размере 52871 руб., компенсацию морального вреда в размере 30000 руб., обязать ответчика произвести ремонт кровли над квартирой истца; взыскать с ответчика расходы на оплату услуг представителя в размере 20000 руб., стоимость строительно-технического заключения в размере 7000 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 1300 руб., расходы по отправке почтой претензии в размере 194 руб., взыскать с ответчика штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от присужденной суммы.

В исковом заявлении указано, что 15.03.2019 г. в жилом помещении истца произошла протечка из-за дефектов кровли, в результате чего причинен имущественный и моральный вред. Согласно заключению ООО «Заказ-Инвест» стоимость ремонтно-восстановительных работ в жилом помещении составляет 52871 руб. Претензия истца от 03.07.2019 г. о возмещении убытков в указанной сумме и компенсации морального вреда оставлена без удовлетворения. Ненадлежащее содержание крыши дома влечет ответственность управляющей компании за причиненный ущерб и обязанность по проведению текущего ремонта крыши. Промочки в квартире по вине управдома происходят с 2013 г., истец испытывает нравственные страдания, поскольку затопление квартиры приводит к бытовым неудобствам, создает некомфортные условия для проживания, сырость влияет на здоровье.

Судом с учетом характера спорных правоотношений к участию в деле в качестве ответчика привлечен Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области, в качестве третьих лиц – ООО ЯХМ «Реставратор», Байчикова Н.И.

Истец Рохлин М.Л. в судебное заседание не явился, доверил ведение дела представителю. Представитель истца по доверенности Давыдов А.Ю. исковые требования поддержал, дополнительно

пояснил, что ранее Рохлин М.Л. по вопросу ремонта квартиры к АО «Управдом Кировского района» не обращался, кровля течет в одном и том же месте, когда идут дожди или тает снег.

Представитель ответчика АО «Управдом Кировского района» по доверенности Переверзина Е.В. исковые требования не признала, указала, что с 10.07.2017 г. крыша указанного многоквартирного дома была передана подрядной организации ООО ЯХМ «Реставратор» для проведения ее капитального ремонта, до настоящего времени крыша в обслуживание управляющей организации не возвращена, поэтому ответственность за причиненный в этот период вред должен нести Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области, заключивший договор с ООО ЯХМ «Реставратор». Оснований для проведения текущего ремонта крыши не имеется, так как требуется капитальный ремонт, крыша была передана своевременно, ремонт не проведен не по вине управляющей организации. В случае удовлетворения иска просила снизить размер штрафных санкций на основании ст. 333 ГК РФ.

Ответчик Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области направил письменный отзыв на иск, указал, что ООО ЯХМ «Реставратор» к выполнению работ по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома не приступило, поэтому надлежащим ответчиком по делу является управляющая организация.

Представитель третьего лица ООО ЯХМ «Реставратор» по доверенности Бадуркин Т.А. представил в суд письменный отзыв, указал, что акт о передаче крыши был подписан в 2017 году, но подрядчик не был допущен жителями дома к выполнению работ из-за несогласия с проектной документацией, о чем подрядчик неоднократно уведомлял заказчика - Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области. Впоследствии жителями дома на общем собрании принято решение о переносе срока ремонта дома. Относительно несогласия жителей с проектно-сметной документацией никаких действий со стороны заказчика не последовало. Возможность приступить к выполнению капитального ремонта у подрядчика отсутствует, поэтому обязанность поддерживать кровлю многоквартирного дома в исправном состоянии лежит на АО «Управдом Кировского района», которое продолжает взимать плату за содержание многоквартирного дома. Условия договора подряда не исключают возможность проведения на общем имуществе текущего ремонта, доступ на крышу имеется.

Представитель третьего лица Байчиковой Н.И. по доверенности Корнева А.А. подтвердила, что жителями дома принято решение о переносе срока капитального ремонта на неопределенный срок до устранения недостатков проектно-сметной документации.

Выслушав объяснения явившихся лиц, показания свидетеля Бальцер А.Ю., исследовав письменные материалы гражданского дела, суд считает, что исковые требования Рохлина М.Л. подлежат удовлетворению частично.

Согласно п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с ч. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (п. 2 ст. 1064 ГК РФ).

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям

технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Управление многоквартирным домом по <адрес> осуществляет АО «Управдом Кировского района».

В силу п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 в состав общего имущества включаются, в том числе крыши домов, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Пункт 10 названных Правил определяет, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений.

Пункт 11 Правил устанавливает перечень мероприятий по содержанию общего имущества, в том числе, осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в пп. а - д п. 2 настоящих Правил.

Согласно п. 4.6.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, а также защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Протечки в отдельных местах кровли следует устранять незамедлительно (Приложение № 2 к Правилам эксплуатации).

Положения п. 7 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 также предусматривают необходимость проверки кровли на отсутствие протечек, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15 февраля 2019 г. Рохлин М.Л. обратился в АО «Управдом Кировского района» с заявлением, сообщил, что в ночь с 14 на 15 февраля в его квартире произошла протечка воды через потолок.

Актом обследования жилого дома по <адрес>, расположенной на последнем этаже многоквартирного дома, установлено, что в комнате S-10 м² на потолке из гипсокартона наблюдаются пятна от промочек, в месте расположения точечного светильника наблюдаются пятна от промочки S-0,3 м², на потолке (в углу) пятно от промочки S – 0,3*0,1 м, на втором уровне потолка пятно от промочки S - 0,5*0,15 м. На стене, граничащей с подъездом, наблюдаются пятна от промочки на обоях с отслоением обоев от стены S – 0,4*2,0 м. На капитальной стене наблюдается отслоение обоев от стены S – 2,0*0,03 м и пятна о промочек S – 0,4*0,3 м, 1*2,0 м. На первом уровне потолка наблюдаются пятна от промочки S – 0,5*0,1 м.

На основании осмотра квартиры истца подрядной организации ОРГАНИЗАЦИЯ поручено в весенне-летний период 2019 г. своевременно выполнять работы по очистке кровли от снега и наледи, при благоприятных погодных условиях в 2019 г. провести обследование кровли над кв. 7 с последующим выполнением работ по устранению выявленных дефектов.

Таким образом, из акта комиссионного обследования жилого помещения от 15.03.2019 г. следует, что инженеры ОРГАНИЗАЦИЯ и ОРГАНИЗАЦИЯ исходили из того, что причиной промочек являются дефекты кровли над квартирой истца.

Постановлением Правительства Ярославской области от 05.06.2013 № 629-п Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области наделен полномочиями регионального оператора.

В силу ч. 1 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

Из представленного в материалы дела договора подряда № 09смр/2017 от 22.05.2017 г. следует, что Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области (заказчик) поручил, а ООО ЯХМ «Реставратор» (подрядчик) принял на себя обязательства выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества – крыши многоквартирного дома по <адрес>.

10 июля 2017 г. между заказчиком Региональным фондом содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области, подрядчиком ООО ЯХМ «Реставратор» и управляющей организацией АО «Управдом Кировского района» подписан акт о передаче общего имущества - крыши многоквартирного дома по <адрес> для проведения капитального ремонта по договору № 09смр/2017 от 22.05.2017 г.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что до настоящего времени ООО ЯХМ «Реставратор» какие-либо работы на крыше многоквартирного дома не производились, к выполнению договора подряда оно не приступало. 10.10.2017 г. подрядчик направил в Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области уведомление об отсутствии возможности приступить к капитальному ремонту крыши, об отказе жителей дома в предоставлении доступа на крышу в связи с несогласием с проектно-сметной документацией.

Аналогичные уведомления направлялись региональному оператору 19.04.2018 г., 25.06.2018 г. с приложением акта об отказе собственника кв. № 18 Байчиковой Н.И. предоставить доступ на крышу для производства работ.

Кроме того, из уведомления от 05.04.2019 г. следует, что общим собранием собственников многоквартирного дома от 16.02.2019 г. принято решение о переносе сроков капитального ремонта кровли на май 2019 г.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что подписание акта о передаче общего имущества от 10.07.2017 г. не освобождает АО «Управдом Кировского района» от выполнения обязанностей по содержанию крыши и кровли многоквартирного дома по <адрес>. Актом также предусмотрено, что подрядчик предоставляет управляющей компании доступ для производства работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, включая крышу многоквартирного дома (пункт 4).

Таким образом, ущерб был причинен истцу вследствие ненадлежащего исполнения ответчиком обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, по несвоевременной проверке и ремонту кровли дома.

В соответствии со строительно-техническим заключением ОРГАНИЗАЦИЯ стоимость восстановительного ремонта квартиры истца составляет 52871 рубль.

Суд полагает, что оснований не доверять представленному истцом заключению <адрес> не имеется, поскольку расчет стоимости восстановительного ремонта принадлежащего истцу жилого помещения произведен специалистом по рыночным ценам на ремонтные работы и отделочные материалы, в отчете приведены источники информации эксперта о стоимости строительных материалов и работ на выполнение ремонта. Экспертом осмотрено помещение, все ремонтные работы применены исходя из объема установленных повреждений.

Обоснованные возражения по выводам строительно-технического заключения и сметному расчету ответчиком АО «Управдом Кировского района» и иными лицами, участвующими в деле, в суд не представлены.

В соответствии с положениями ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» и положениями Гражданского Кодекса РФ суд считает, что с ответчика в пользу истца, как потребителя услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, подлежит взысканию компенсация морального вреда. Учитывая фактические обстоятельства дела, объем нарушенных прав потребителя, принимая во внимание требования разумности и справедливости, суд считает, что размер компенсации морального вреда, подлежащей взысканию должна быть определена в 5000 рублей.

На основании п.6 ст.13 Закона РФ «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.

Требования Рохлина М.Л. о возмещении ущерба и компенсации морального вреда, направленные ответчику 03.07.2019 г. оставлены без удовлетворения.

Оснований для освобождения АО «Управдом Кировского района» от взыскания штрафа не имеется. Вместе с тем, принимая во внимание заявления ответчика о снижении размера штрафа, положения ст. 333 ГК РФ, необходимость соблюдения баланса между мерой ответственности и допущенным нарушением, учитывая, что прибыль ответчика формируется за счет средств жителей многоквартирных домов, снижает размер штрафа с 28935,50 рублей до 10000 рублей.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре.

Поскольку имеющиеся дефекты кровли не были устраниены АО «Управдом Кировского района» в течение 2019 г., доказательства проведения текущего ремонта кровли не представлены, суд считает необходимым возложить на него соответствующую обязанность.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в чью пользу состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны понесенные по делу судебные издержки пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Суд учитывает, что расходы истца по проведению строительно-технического исследования в сумме 7000 руб., по оформлению нотариальной доверенности в размере 1300 руб., по направлению претензии в размере 194 руб. относятся к настоящему гражданскому делу и являются необходимыми для защиты нарушенного права истца в судебном порядке, поэтому указанные расходы подлежат возмещению за счет ответчика АО «Управдом Кировского района».

Согласно ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

С учетом степени сложности настоящего дела, объема оказанных представителем услуг (в т.ч. подготовка претензии, искового материала, участия в четырех судебных заседаниях), суд считает разумным и справедливым определить предельный размер расходов на оплату услуг представителя в сумме 12000 рублей.

Поскольку истец был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче искового заявления, суд полагает необходимым на основании ст. 333.19 НК РФ взыскать госпошлину в сумме 2386 рублей в доход муниципального образования город Ярославль с проигравшей стороны АО «Управдом Кировского района».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд
решил:

Исковые требования Рохлина Михаила Львовича удовлетворить частично.

Взыскать с Акционерного общества «Управляющая компания многоквартирными домами Кировского района» в пользу Рохлина Михаила Львовича в возмещение расходов по ремонту квартиры по <адрес> денежные средства в сумме 52871 руб., компенсацию морального вреда в размере 5000 руб., штраф в размере 10000 руб., в возмещение судебных расходов по проведению строительно-технического исследования 7000 руб., по оформлению доверенности 1300 руб., по оплате услуг представителя 12000 руб., а всего 88171 рубль.

Обязать Акционерное общество «Управляющая компания многоквартирными домами Кировского района» выполнить текущий ремонт кровли жилого дома <адрес>.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с Акционерного общества «Управляющая компания многоквартирными домами Кировского района» в доход бюджета муниципального образования город Ярославль государственную пошлину в размере 2386 рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Ярославский областной суд через Кировский районный суд г. Ярославля.

Судья

А.Ю. Козлов