

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 февраля 2021 года

г. Ярославль

Мировой судья судебного участка № 2 Ленинского судебного района г.Ярославля Сиротенко Н.А.,

при секретаре Кругловой О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С. [REDACTED] ой Елены Сергеевны к АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района», ООО «Технострой» о взыскании ущерба, причиненного затоплением квартиры,

у с т а н о в и л :

В судебный участок с иском к АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района» о взыскании ущерба, причиненного затоплением квартиры обратилась С. [REDACTED] на Е.С. В заявлении указывает, что является собственником квартиры 156 д.66А ул.Угличская г.Ярославля. Квартира в период с февраля 2020 года многократно подвергалась затоплению через общедомовые сети водоснабжения – течи стояка ГВС из вышерасположенных квартир, ответственность за которые должна нести управляющая компания. В результате затоплений ее имуществу причин материальный ущерб в размере 80266 руб. 80 коп., которые она просит взыскать с АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района», а также компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., штраф и расходы по оплате услуг представителя в размере 15000 руб.

Судом к участию в деле в качестве соответчика привлечен застройщик ООО «Технострой», в качестве третьих лиц - собственники кв.166 указанного жилого дома - Толобова В.А., кв.174 - Маслянников Д.С.

Истец С. [REDACTED] на Е.С. в судебное заседание не явилась, ее представитель по доверенности Горячев Г.А. исковые требования поддержал, полагал надлежащим ответчиком по делу является именно управляющая компания, оказывающая услуги по содержанию и управлению общим имуществом МКД ненадлежащего качества. Затопления квартиры истца происходили в результате течи на системе ГВС и ХВС, текли стояки. Гарантийные сроки на трубы ГВС и ХВС у застройщика вышли, поэтому ответственность лежит на управляющей компании, которая предоставляет недостоверные доказательства для возложения всей ответственности на застройщика. Представленный акт осмотра квартиры от истца от 08.04.2019 недостоверен, поскольку истец находилась за пределами РФ и в этот период никто доступ в квартиру предоставить не мог.

Представить ответчика по доверенности Переверзина Е.В. иск не признала, поддержала доводы отзыва, согласно которому АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района» выполняет работы по ремонту и содержанию общего имущества. МКД №66а по ул.Угличская в г.Ярославле введен в эксплуатацию в 2016+ году, застройщиком выступал ООО «Технострой». Затопление кв.158 указанного МКД произошло по причине аварии на стояке ГВС в вышерасположенной квартире. Однако вина УК в данном случае отсутствует. Решением Ленинского районного суда г.Ярославля от 12.03.2020 по делу №2-72/20 на ООО «Технострой» возложена обязанность по замене трубопроводов сетей ХГВС. В основу указанного решения было положено заключение ООО «Ярстройэксперт», согласно которому выполненные ООО «Технострой» работы по устройству системы ХГВС не соответствуют строительным нормам и правилам. Указанные нарушения, в свою очередь, повлекли многочисленные протечки в течение гарантийного срока. Устранение указанных недостатков возможно только при полной замене всех трубопроводов и насосов. Решение вступило в законную силу 30.07.2020. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование МКД составляет 3 года. Поскольку вина управляющей компании в причинении вреда имуществу истца отсутствует, исковые требования не подлежат удовлетворению.

Ответчик ООО «Технострой» своего представителя в судебное заседание не направил, как и третье лицо ООО «РЭУ №1», третье лицо Маслянников Д.С. не явился, будучи надлежащим образом извещен.

Третье лицо Толобова В.А. пояснила в судебном заседании, что является собственником кв. 166 д.66А ул.Угличская г.Ярославля. В доме часто происходят аварии на стояках ХВС и ГВС. Соседку из кв.158 никогда не видела. Точных дат затоплений не помнит, но течет по несколько раз в месяц, аварийная служба быстро перекрывает воду, по несколько месяцев сидят без горячей воды. Сантехник определил, что на стояке в перекрытиях между кв.158 и 166 образовался свищ, он течет, и нужно заменить кусок трубы в перекрытии, но собственник кв.158 не дает доступа в квартиру, у нее короб на стояках установлен, она проживает в Москве и приехать отказывается, а без доступа в квартиру восстановить ГВС невозможно. С ней УК разбирается. 13.02.2020 к ней никто не приходил и никакие акты не составлял течи на стояках ХГВС в ее квартире не было.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, полагает иски требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению.

Вина ответчика АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района» в причинении вреда имуществу истца суд полагает достоверно установленной.

Истец С. [REDACTED] Е.С. является собственником квартиры №158 д.66А по ул.Угличская г.Ярославля на основании договора участия в долевом строительстве от 06.04.2016, договора уступки прав требования от 18.04.2016, дом введен в эксплуатацию на основании разрешения от 07.10.2016 Департамента архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля.

На основании договора управления многоквартирным домом №66А по ул.Угличская г.Ярославля от 10.10.2016 АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района» обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно акту обследования жилого дома №66А кв.№158 по ул.Угличская г.Ярославля от 06.02.2020, установлено: в помещении совмещенного санузла в месте прохождения стояка холодного и горячего водоснабжения (защит гипсокартоном), в местах, где расположены ревизионные люки видны следы от протечек воды ржавого цвета до пола. В районе стыка пола со стеной под полотенцесушителем влажное пятно площадью около 30х30см. Причины протечки: в кв.174 течь стояка ГВС.

Актом обследования кв.158 от 13.02.2020 установлены повреждения от протечки: в ванной комнате: в углу в районе прохождения стояков ХГВС и водоотведения на всю высоту помещения имеются влажные следы промочек площадью около 2,5 м х 1 м (стены обшиты гипсокартоном, оштукатурены, окрашены, в месте промочек имеется деформация штукатурно-окрасочного слоя. В помещении комнаты-кухни стены оштукатурены, окрашены, при визуальном осмотре на стене, совместной с ванной комнатой видны влажные следы промочек на площади около 2,5 на 1 м.

Из акта осмотра квартиры-студии истца от 24.02.2020 помимо указанный в предыдущих актах повреждений стен, указано, что на стене, смежной с санузлом следы от старых протечек различной формы по всей стене. Следы протечек уходят за кухонный гарнитур, определить их размер за гарнитуром, не представляется возможным.

Актом обследования квартиры истицы от 04.03.2020 установлено, что в помещении ванной комнаты в районе прохождения стояков инженерных сетей дома имеются сырые следы промочек на площади около 2 м на 0,6м. Аварийной службой 04.03.2020 на стояк отопления (полотенцесушитель) установлен хомут.

Стоимость восстановительного ремонта квартиры истца определена в заключении ООО «РЭПК» в размере 80266 руб. 80 коп.

Решением Ленинского районного суда г.Ярославля от 12.03.2020 по гражданскому делу по иску Широковой Нины Васильевны к ООО «Технотрой» о защите прав потребителей установлено, что многочисленные протечки на системах ГВС и ХВС многоквартирного дома №66А по ул.Угличская г.Ярославля возникли в период действия гарантии застройщика и по его вине, поэтому суд обязал ООО «Технотрой» произвести замену трубопроводов сетей холодного водоснабжения на полипропиленовые трубы PN 20 и горячего водоснабжения на полипропиленовые трубы PN 25, армированные стекловолокном, и в индивидуальном тепловом пункте циркуляционные насосы для системы отопления WILO TOP-SD40/10 на насосы для циркуляции WILO-Stratos-Z 40/1-12 в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу. Решение вступило в законную силу 30.07.2020.

Согласно ч.3 ст.30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу 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.

По смыслу и значению пунктов 1 и 2 ст.1064 ГК РФ для возникновения права на возмещение убытков истец обязан доказать факт причинения вреда конкретным лицом, размер убытков, а ответчик - отсутствие своей вины.

В соответствии со ст.36 ЖК РФ к общему имуществу собственников многоквартирного дома относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Согласно п. п. 5, 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

При этом в силу ст.161 ЖК РФ свою обязанность по содержанию общего имущества собственники жилых помещений в многоквартирных жилых домах реализуют посредством управления многоквартирным домом, которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание

общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с п.5.1.5 договора управления МКД № 1-68/2016 от 10.10.2016 управляющая организация несет ответственность за техническое состояние общего имущества МКД с момента подписания сторонами Акта о состоянии общего имущества МКД.

Договором участия в долевом строительстве от 31.03.2016 установлен гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование дома – 3 года (п.6.3).

Вред имуществу истца причинен за пределами гарантийного срока застройщика на инженерное оборудование дома, ответственность по возмещению ущерба возлагается на управляющую компанию.

Суд полагает недопустимым доказательством представленный представителем АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района» в обоснование вины застройщика ООО «Технострой» в причинении вреда имуществу истца акт обследования жилого помещения – кв.158 д.66А ул.Угличская от 08.04.2019, которым зафиксировано, что сгнила труба ГВС (стояк) в кв.158, поскольку истцом опровергнут сам факт осмотра, к рассматриваемому периоду затоплений – с февраля 2020 года, не относится.

Согласно подпунктам "а", "б" и "г" пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (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, государственного, муниципального и иного имущества;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (пункт 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами,

оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (пункты 11, 13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В соответствии с подп."б" п.32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") исполнитель (юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги – абз.7 п.2 Правил) имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

По смыслу приведенных норм, требования по осуществлению технического обслуживания и текущего ремонта носят обязательный характер, относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам, внутриквартирному оборудованию и являются неотъемлемой частью процесса эксплуатации этих систем, оборудования, обеспечивающей его безопасность. При этом техническое состояние внутриквартирного оборудования, которое должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг, является условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) (подп."е" п.3 Правил №354).

Приведенные нормы определяют порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; обеспечения выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем и предусматривают обязанность исполнителя осуществлять эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путем осуществления периодических осмотров, для чего он имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя.

В соответствии с п.49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства №307 от 23.05.2006г. ОАО «УОМД» обязан предоставлять потребителю, в том числе истцу, коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором; заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям; самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

При определении размера материального ущерба суд принимает за основу заключение эксперта ООО «РЭПК» Доказательств иного размера стоимости восстановительного ремонта поврежденной квартиры в результате залива ответчиками не представлено.

В силу ст.15 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных

законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Требования истца о взыскании морального вреда, в силу ст.151, 1101 ГК РФ также подлежат удовлетворению, при этом при определении размера компенсации морального вреда судом учитываются требования разумности и справедливости, и полагает отвечающим таковым размер в 5000 руб.

В силу п.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, гуд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Учитывая размер подлежащих удовлетворению основных требований, суд полагает размер штрафа явно несоизмерен последствиям нарушения обязательства и на основании ст.333 ГПК РФ снижает его до 15000 руб.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, поэтому расходы, понесенные истцом на оплату услуг по составлению оценки, госпошлин за оформление доверенности представителя и подачу иска в суд, подлежат взысканию с ответчика.

В силу 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.

Принимая во внимание сложность дела, длительность его рассмотрения, проделанную представителем работу по представлению доказательств, понесенные истцом в связи с этим судебные расходы суд полагает обоснованными и подлежащими удовлетворению в заявленном размере.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.12, 56, 98, 196-198 ГПК РФ,

р е ш и л :

Исковые требования Сидоровой Елены Сергеевны удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района» в пользу Сидоровой Елены Сергеевны в возмещение причиненного материального ущерба 80266 руб. 80 коп., компенсацию морального вреда в размере 5000 руб., а также судебные издержки, понесенные истцом в связи с рассмотрением дела: расходы по оплате услуг представителя в размере 15000 руб., и штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 15000 руб.

Взыскать с АО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района» госпошлину в доход местного бюджета в размере 2908 руб.

В течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения лица, участвующие в деле, их представители, присутствующие в судебном заседании, вправе подать заявление о составлении мотивированного решения суда.

В течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения лица, участвующие в деле, их представители, не присутствующие в судебном заседании, вправе подать заявление о составлении мотивированного решения суда.

Решение может быть обжаловано в Ленинский районный суд г.Ярославля в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через мирового судью.

Мировой судья



Н.А.Сиротенко

