

копия

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

город Ульяновск

11 апреля 2018 года

Железнодорожный районный суд г.Ульяновска в составе:

председательствующего судьи Черновой Н.В.,

при секретаре Гришиной П.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах И Е В к обществу с ограниченной ответственностью «Флагман» о возложении обязанности произвести текущий ремонт кровли, возмещении материального ущерба, причиненного в результате пролива квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов, УСТАНОВИЛ:

РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах И Е В обратилось в Железнодорожный районный суд г. Ульяновска с иском к ООО «Флагман» (ранее ООО Управляющая компания «Железнодорожного района») о возложении обязанности произвести текущий ремонт кровли, возмещении материального ущерба, причиненного в результате пролива квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов.

В обоснование иска указано, что истице на праве собственности принадлежит квартира № , расположенная на 5-м этаже дома № по улице Вольная в г. Ульяновске. Управление домом осуществляет ООО «Флагман» (ранее ООО «УК Железнодорожного района»).

26.01.2018 года в квартире истицы произошел пролив с кровли, в результате которого повреждена внутренняя отделка квартиры, образовались желтые разводы на потолке в спальном комнате. Согласно отчету об оценке, размер материального ущерба, причиненного проливом составляет 23 442 руб. 22 коп.

19.02.2018 года истица обратилась к ответчику с требованием о возмещении ущерба.

В добровольном порядке материальный ущерб ответчиком не возмещен.

Действия ответчика, выразившееся в неисполнении обязанностей по договору управления МКЖД и отказе возместить причиненный материальный ущерб в полном объеме нарушают права истицы как потребителя жилищно-коммунальных услуг.

Претензия в адрес ответчика направлена 19.02.2018 года. Срок для удовлетворения требования истекает 01.03.2017 года.

Начиная с 02.03.2018 года ответчик обязан выплатить истице неустойку в размере 702,66 руб. за каждый день просрочки удовлетворения требований.

Просит суд:

- обязать ООО «Флагман» (ранее ООО Управляющая компания «Железнодорожного района») выполнить работы по текущему ремонту кровли над квартирой 90 дома 2 ул. Вольная в городе Ульяновске;

- взыскать с ООО «Флагман» (ранее ООО Управляющая компания «Железнодорожного района») в пользу И Е.В. материальный ущерб в

размере 23 422 руб. 22 коп., компенсацию морального вреда 10 000 рублей, неустойку за период с 02.03.2018 г. по день вынесения решения в размере 702 руб. 66 коп. за каждый день просрочки, расходы по оплате оценки ущерба в размере 3000 руб., штраф.

В судебное заседание истица И Е.В. не явилась, просила рассмотреть дело в свое отсутствие.

В судебном заседании представитель Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. искивые требования поддержал, пояснения дал аналогичные доводам, изложенным в иске.

В судебном заседании представитель ответчика ООО «Флагман» (ранее ООО Управляющая компания «Железнодорожного района») Е Е.Ю. с исковыми требованиями не согласилась, указав, что с 01.03.2016 г. многоквартирный дом № по ул. Вольная в г. Ульяновске находится в управлении ООО «УК Железнодорожного района». 20.03.2018 г. ООО «УК Железнодорожного района» переименовано ООО «Флагман». Согласно акту определения причин затопления квартиры № дома № по ул. Вольная протекание произошло вследствие нарушения герметичности мягкой кровли, которой требуется не текущий ремонт кровли, а капитальный ремонт кровли. Исковые требования в части стоимости материального ущерба не оспаривает. Капитальный ремонт включает в себя устранение физического износа или разрушения, неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемого здания. Спорный дом сдан в эксплуатацию в 1978 году, таким образом, на момент рассмотрения настоящего гражданского дела срок эксплуатации дома составляет 59 лет. При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда просит учесть характер причиненных потребителю нравственных и физических страданий и исходя из принципа разумности и справедливости уменьшить размер компенсации морального вреда. При рассмотрении вопроса о взыскании штрафа, неустойки просит применить положения ч. 1 ст. 333 ГК РФ и снизить размер.

Третье лицо К А.В. в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в свое отсутствие, не возражал против взыскания материального ущерба в пользу истицы.

Представитель третьего лица администрации города Ульяновска в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Выслушав пояснения явившихся сторон, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим удовлетворению частично.

Из материалов дела следует, что И Е.В. является собственником $\frac{1}{2}$ доли квартиры, расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. Вольная, д. , кв. , согласно свидетельству о государственной регистрации права от 11.11.2004 г.

На основании договора управления многоквартирным домом от 01.03.2016 г., дом № по ул. Вольная г. Ульяновска находится в управлении ООО «Флагман» (ранее ООО «Управляющая компания «Железнодорожного района»).

В силу ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ).

В соответствии с п. 10 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 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.

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.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги,

оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Из действующих Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, положений ведомственных строительных норм ВСН 58-88 "Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально культурного назначения", утвержденных приказом Госкомархитектуры Российской Федерации при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312, регламентирующих спорные правоотношения, следует, что в обязанности эксплуатирующего предприятия входит комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий, осуществление благоустройства домов.

Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Пунктом 11 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, в числе работ, выполняемые в целях надлежащего содержания общего

имущества многоквартирных домов, предусмотрены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов. Предусмотрено устранение выявленных нарушений внутренней отделки.

26 января 2018 года произошел пролив квартиры дома по ул. Вольная г. Ульяновска, расположенной на 5 этаже пятиэтажного дома.

Актом от 30 января 2018 г. определения причин затопления квартиры ООО «Флагман» (ранее ООО «Управляющая компания «Железнодорожного района»») зафиксировано затопление квартиры дома по ул. Вольная, вследствие нарушения герметичности кровельного покрытия.

Истицей заявлены требования об обязанности произвести текущий ремонт кровли над квартирой дома по ул. Вольная г. Ульяновска.

Суд приходит к выводу, что оснований для освобождения управляющей компании от выполнения обязанностей по текущему ремонту не имеется, поскольку именно на ней лежит обязанность поддерживать принятый в управление дом в надлежащем состоянии до проведения работ капитального характера.

Суду не представлено доказательств тому, что управляющей компанией производится текущий ремонт кровли крыши с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта до момента постановки на очередной капитальный ремонт.

Необходимость работ по кровли дома управляющей компанией не оспаривалась.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что исковые требования об обязанности произвести текущий ремонт кровли над квартирой дома по ул. Вольная г. Ульяновска подлежат удовлетворению.

Довод представителя ответчика о том, что управляющая компания является ненадлежащим ответчиком по делу в связи с тем, что кровля дома требует капитального ремонта, не может быть принят во внимание, так как факт необходимости проведения капитального ремонта кровли не освобождает управляющую компанию от обязанности по проведению текущего ремонта дома.

Согласно представленному отчету об оценке ООО «Независимость» от 15.02.2018 г. стоимость восстановительного ремонта квартиры дома по ул. Вольная г. Ульяновска составляет 23 442 руб. 22 коп.

Размер ущерба представителем ответчика в судебном заседании не оспаривался.

Поскольку установлено, что повреждения квартиры истицы произошли в результате нарушения герметичности кровельного покрытия, то требования истицы о взыскании с ООО «Флагман» (ранее ООО «Управляющая компания «Железнодорожного района»») в пользу И. Е.В. стоимости восстановительного ремонта в размере 23 442 руб. 22 коп. подлежат удовлетворению.

Согласно ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения продавцом прав потребителя,

предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических, нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации морального вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

В связи с тем, что ненадлежащим исполнением обязательств по содержанию дома № по ул. Вольная города Ульяновска нарушаются права истца, то с ответчика подлежит взысканию компенсация морального вреда в пользу истицы.

С учетом степени физических и нравственных страданий истцов, требований справедливости и разумности, конкретных обстоятельств дела, суд считает необходимым взыскать с ООО «Флагман» (ранее ООО «Управляющая компания «Железнодорожного района»») компенсацию морального вреда в пользу истца в размере 4 000 руб.

Положения ст. 28, 31 ФЗ "О защите прав потребителей" установлены сроки для удовлетворения требований о возмещении убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

Согласно п.5 ст. 28 ФЗ "О защите прав потребителей" в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

И. Е.В. 19.02.2017 г. обратилась в ООО «Флагман» (ранее ООО «Управляющая компания «Железнодорожного района»») с претензией о возмещении материального ущерба. Однако требования истицы не были удовлетворены в добровольном порядке.

Истицей заявлены требования о взыскании неустойки за период с 02.03.2018 по 11.04.2018.

Таким образом, размер неустойки за период с 02.03.2018 по 11.04.2018 составляет: 23 422 руб. 22 коп. \times 3% \times 41 день = 28 809 руб. 33 коп.

В соответствии со ст. 28 ФЗ "О защите прав потребителей" сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Таким образом, сумма неустойки не может превышать 23 422 руб. 22 коп.

Представителем ответчика было заявлено ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

В соответствии со статьей 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Это касается и свободы договора при определении на основе федерального закона таких его условий, как размеры неустойки - они должны быть соразмерны указанным в этой конституционной норме целям.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 ГК Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции Российской Федерации (Определение Конституционного суда РФ от 21 декабря 2000 года N 263-О).

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Исходя из анализа действующего законодательства неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон.

С учетом конкретных обстоятельств дела, периода просрочки, суд считает возможным на основании ст. 333 ГК РФ снизить размер неустойки до 5 000 руб.

В соответствии со ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 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. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца, составляет 16 211 руб. 11 коп. ((23 422 руб. 22 коп. + 4 000 + 5000) / 50%).

Принимая во внимание, что штраф, взыскание которого предусмотрено п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", является штрафными санкциями, применяемыми к нарушителю, то суд, приходит к выводу о несоразмерности подлежащего взысканию размера штрафа, и снижает размер штрафа до 8 000 руб.

Таким образом, с ООО «Флагман» (ранее ООО «Управляющая компания «Железнодорожного района»)) в пользу И Е.В. подлежит взысканию неустойка в размере 5000 руб., штраф в размере 4000 руб., в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 4000 руб.

В силу ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

К судебным издержкам относятся расходы, которые понесены лицами, участвующими в деле, включая третьих лиц, заинтересованных лиц в административном деле (статья 94 ГПК РФ, статья 106 АПК РФ, статья 106 КАС РФ).

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом, административным истцом, заявителем в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления, административного искового заявления, заявления (далее также - иски) в суд, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было

необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости. Например, истцу могут быть возмещены расходы на проведение досудебного исследования состояния имущества, на основании которого впоследствии определена цена предъявленного в суд иска.

И Е.В. понесены расходы по оценке ущерба в досудебном порядке в размере 3000 руб. Данные расходы подлежат взысканию с ответчика в пользу истицы.

Согласно ст. 103 ГПК РФ государственная пошлины от уплаты, которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов.

В связи с этим с ООО «Флагман» (ранее ООО «Управляющая компания «Железнодорожного района»)) подлежит взысканию в доход муниципального образования «город Ульяновск» государственная пошлина в сумме 1652 руб. 67 коп.

Руководствуясь ст. ст. 194, 198 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

№ 2-663/11
Железнодорожного районного суда
Секретарь *И.И. Чернова*
05.05.2018 г.

исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах И Е. В. удовлетворить частично.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Флагман» выполнить работы по текущему ремонту кровли над квартирой дома по ул. Вольная г. Ульяновска.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Флагман» в пользу И Е В. в счет возмещения материального ущерба, причиненного проливом квартиры 23 422 рубля 22 копейки, компенсацию морального вреда в размере 4000 рублей, неустойку в размере 5 000 рублей, штраф в размере 4 000 рублей, расходы по проведению досудебной оценки в размере 3000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Флагман» в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 4 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Флагман» в доход муниципального образования «город Ульяновск» государственную пошлину в размере 1652 рублей 67 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ульяновский областной суд через Железнодорожный районный суд города Ульяновска в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА
Подпись судьи
Секретарь
05.05.2018 г.

Н.В. Чернова

31.05.2018 г. Чернова И.И.