

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

21 декабря 2018 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:
председательствующего судьи Ивановой С.Ю.
при секретаре Дубановой А.Г.

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Л Д А к ООО «Собственники жилья», ООО «Домострой» о возмещении ущерба, причиненного проливом.

У С Т А Н О В И Л :

РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» обратилось в суд с иском в интересах Л Д.А. к ООО «Собственники жилья» о возмещении ущерба, причиненного проливом. В обосновании иска указало, что Л Д.А. на праве собственности принадлежит однокомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, 23Б- . Дом находится в управлении ответчика. С 2015 г. на кухне его квартиры неоднократно происходят проливы по причине нарушения герметичности стояка системы центрального отопления в панельном перекрытии между квартирами и . В результате пролива поврежден потолок на кухне, образовалась плесень. Стоимость восстановительных работ составила 10 000 руб. 01.08.2018 г. истец обращался в ООО «Собственники жилья» с требованиями об устранении причин пролива, проведении ремонтных работ. Однако до настоящего времени, работы не произведены. Бездействием ответчика ему причинен моральный вред, который оценивает в 10 000 руб. Просит обязать ООО «Собственники жилья» произвести текущий ремонт системы центрального отопления в межэтажном перекрытии квартир и по месту расположения кухни, взыскать в пользу Л Д.А. материальный ущерб 10 000 руб., компенсацию морального вреда 10 000 руб., штраф, а также штраф в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

Определениями суда в качестве третьих лиц привлечены К И.С. и Д.А., ответчика - ООО «Домострой».

Истец Л Д.А. в судебное заседание не явился, о месте и времени извещен, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» - Тришин В.А. в судебном заседании иск поддержал, привел суду доводы аналогичные, изложенным в иске. Суду дополнил, что квартира была приобретена Л по договору о долевом участии в строительстве жилого дома с ООО «Домострой». К застройщику он с претензиями не обращался. Считает, что именно управляющая компания должна провести работы по текущему ремонту.

Представитель ответчика ООО «Собственники жилья» в судебное заседание не явился, о месте и времени извещался. Ранее в судебном заседании исковые требования не признал. Пояснял, что дом сдан в эксплуатацию в 2014 г., а дефекты обнаружены в 2015 г. в первый отопительный сезон. Дефекты строительные, дом на гарантии.

Представитель ответчика ООО «Домострой» в судебное заседание не явился, о месте и времени извещен.

В судебное заседание не явились третьи лица Л А.Д., О.В., о месте и времени

извещены, представили заявления.

Третье лицо К. Д.А. в судебном заседании иск не признал. Суду пояснил, что причиной пролива является вода, которая скопилась в перекрытиях, а не система отопления. Когда они вселились в квартиру, у них была такая же проблема. Они делали отверстия в потолке, вода стекла, они произвели ремонт.

В судебное заседание не явилась третье лицо К. И.С., о месте и времени извещена. Ранее в судебном заседании иск не признала, доводы К. Д.А., поддержала.

Представитель третьего лица Министерства промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области в судебное заседание не явился, представил отзыв.

Суд определил рассмотреть дело при данной явке.

Суд, выслушав явившихся участников процесса, исследовав материалы настоящего гражданского дела, приходит к следующему.

Сторонам разъяснена норма, содержащаяся в ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом определены юридически значимые обстоятельства, подлежащие доказыванию сторонами.

В соответствии с п. 3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

В ст. 1064 Гражданского Кодекса Российской Федерации указано, что 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. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя.

В соответствии с п. 2 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 17 от 28.06.2012г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам защите прав потребителей» если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В силу п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет.

Согласно ч. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и

о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (часть 5.1 введена Федеральным законом от 17 июня 2010 года N 119-ФЗ).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Судом установлено, что 05.03.2013 г. между ответчиком ООО «Домострой» (Застройщик) и истцом Л Д.А., третьим лицом Л О.В. (Участники) заключен договор о долевом участии в строительстве жилого дома, по условиям которого застройщик осуществляет строительство многоэтажного жилого дома со встроенными административными помещениями, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, 1 (по генплану). Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира № (предварительный номер), стоимостью 1 434 480 руб. Гарантийный срок на объект 5 лет.

01.11.2014 г. подписан акт приёма-передачи квартиры и доли общего имущества.

Квартира дома 23 Б по ул. Луначарского в г. Ульяновске принадлежит на праве общей долевой собственности Л Д.А., Л О.В., Л А.Д., 1997 года рождения. Л А.Д., 2012 года рождения, по 1/4 доли каждому, что подтверждается копиями свидетельств о государственной регистрации права.

Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 17.08.2018 г. в отношении ООО «Домострой» введена процедура наблюдения.

Из иска и пояснений представителя истца следует, что с 2015 года происходит пролив кухни квартиры дома 23 Б по ул. Луначарского г. Ульяновска.

16.08.2016 г. и 01.12.2017 г. Л Д.А. обращался в ООО «Домострой Сервис» по поводу устранения протекания с потолка, указывал на то, что по рекомендации работников он просверлил несколько отверстий в потолке, к весне 2017 г. потолок просох, он сделал ремонт, но в ноябре 2017 г. снова на потолке образовались следы влаги.

14.03.2018 г. ООО «СЖ «Домострой» составлен акт осмотра жилого помещения, из которого следует, что в ходе осмотра установлено: на потолке на расстоянии 40-50 см от примыкания к наружной стене с оконным проемом и дверью для входа на балкон находится отверстие диаметром 10-20 мм, выполнено собственником квартиры с целью устранения воды, находящейся в перекрытии. На момент осмотра из отверстия капает вода, вокруг него имеются следы намокания (разводы). Со слов собственника намокание происходит с 2015 г. в отопительный период. Согласно проектному решению при застройке дома трубы отопительной системы смонтированы в межпанельные перекрытия. Для устранения причины течи, требуется вскрытие межпанельного перекрытия в вышерасположенной квартире.

01.08.2018 г. Л Д.А. обратился в ООО «Собственники жилья» с претензией об устранении причин пролива, проведении ремонтных работ системы отопления в межэтажном перекрытии квартиры и по месту расположения кухни квартиры .

Согласно заключению эксперта № 394/18 от 07.12.2018 г. ООО «Экспертно-юридический центр» причиной капельной течи из перекрытия в кухне квартиры дома 23 Б по ул. Луначарского г. Ульяновска может быть только подтекание из трубопровода внутренней разводки системы отопления, находящейся в толще стяжки пола кухни квартиры № . Эксперт указывает, что других «источников» пролива нет – стояки отопления находятся на большом отдалении, в прихожей, стояки водоснабжения (ХВС, ГВС) в смежном с кухней санузле. Покрытие полов в кухне квартиры № ламинированное, на время проведения осмотра без повреждений (нет характерных дефектов, какие бывают при

намокании).

Оснований сомневаться в выводах судебной экспертизы у суда не имеется.

Экспертное заключение соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ, то есть содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы. Суд принимает заключение проведенной экспертизы, поскольку оно дано по назначению суда, экспертным учреждением, специалисты которого обладают специальными познаниями в данной области. Не доверять заключению экспертизы у суда оснований не имеется, поскольку данный документ соответствует требованиям гражданско-процессуального законодательства, выполнен специалистом, квалификация которого у суда не вызывает сомнений. Заключение оформлено надлежащим образом, научно обоснованно, приведены расчеты, противоречий не имеется, его выводы предоставляются ясными и понятными. Выводы эксперта не противоречат материалам и согласуются с материалами дела. Оснований для исключения экспертизы из числа доказательств суд не усматривает.

Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

Согласно п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 или органов управления иного специализированного потребительского 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.

В силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы... 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....

На основании договора управления многоквартирным домом от 01.02.2017 г. дома 23Б по ул. Луначарского в г. Ульяновске находится в управлении ООО «Собственники жилья» (прежнее наименование ООО «СЖ «Домострой»).

Таким образом, истец находится в договорных отношениях с ООО «Собственники жилья» по управлению, содержанию и техническому обслуживанию дома. В частности, на управляющую компанию возложена функция по текущему ремонту, которую последний исполняет ненадлежащим образом.

В соответствии с п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 № 491 от 13 августа 2006 года, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Указанными правилами установлено, что надлежащее содержание общего имущества обеспечивается путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы, в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 42 Правил, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества.

Из приложения № 4 к договору управления МКД следует, что в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилого дома входит смена отдельных участков трубопроводов ЦО, ХВС, ГВС и канализации.

Следовательно, управляющая компания должна проводить текущий ремонт отдельных участков трубопроводов центрального отопления.

Согласно ч. 1 ст. 1095 ГК РФ, ст. 14 Закона РФ «О защите прав потребителей», вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица вследствие недостатков товара, работы или услуги, а также вследствие недостоверной или недостаточной информации о товаре (работе, услуге), подлежит возмещению продавцом или изготовителем товара, лицом, выполнившим работу или оказавшим услугу (исполнителем), независимо от их вины и от того, состоял потерпевший с ними в договорных отношениях или нет.

Таким образом, суд считает, что пролив произошел из-за ненадлежащего оказания ООО «Собственники жилья» услуг по ремонту и содержанию многоквартирного дома, в частности системы отопления дома, что привело к нарушению трубопровода внутренней разводки системы отопления, находящейся в межэтажном перекрытии квартир № и дома 23 Б по ул. Луначарского в г. Ульяновске, следовательно надлежащим ответчиком является ООО «Собственники жилья», ООО «Домострой» следует освободить от ответственности, поскольку оно является ненадлежащим ответчиком. По мнению суда, наличие недостатков в системе отопления не освобождает управляющую компанию от исполнения своих обязанностей по текущему ремонту инженерного оборудования, гарантийный срок на которое истек 01.11.2017 г. (3 года с момента подписания акта приема-передачи от 01.11.2014 г.). При этом из уведомления ООО «Собственники жилья» от 04.09.2018 г. следует, что управляющая компания просила собственников квартир предоставить доступ для осмотра общедомового имущества и устранения причин разгерметизации системы отопления, что свидетельствует о том, что ООО «Собственники жилья» подтвердила свои обязательства в рамках договора управления по проведению текущего ремонта системы отопления.

Согласно заключению эксперта № 394/18 от 07.12.2018 г. ООО «Экспертно-

юридический центр» стоимость ущерба составляет 9 344 руб.

На основании изложенного суд считает, что требование Л Д.А. о взыскании материального ущерба подлежит удовлетворению, необходимо взыскать материальный ущерб с ответчика ООО «Собственники жилья» в его пользу в сумме 9 344 руб. Другие сосособственники не возражали против возмещения материального ущерба в пользу истца.

Также подлежат удовлетворению требования истца о проведении текущего ремонта на кухне трубопровода внутренней разводки системы отопления, находящейся в межэтажном перекрытии квартир № и дома 23 Б по ул. Луначарского в г. Ульяновске, поскольку управляющая компания ООО «Собственники жилья» в нарушение требований ст.309 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.4 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» не исполнила должным образом принятых на себя обязательств перед истцом по управлению многоквартирным домом - не произвела ремонтные работы текущего характера, чем нарушил его права.

Ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» устанавливает право потребителя на компенсацию морального вреда, причиненного вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) ... на основании договора с ним, прав потребителя.

В связи с тем, что факт нарушения прав истца как потребителя нашел свое подтверждение в ходе судебного следствия, до настоящего времени управляющей компанией не приняты меры к устранению причин пролива, то с ООО «Собственники жилья» подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда.

Учитывая обстоятельства данного дела, нравственные переживания истца, и исходя из принципа разумности и справедливости, суд счел необходимым взыскать с ООО «Собственники жилья» в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб..

Согласно п. 6 ст.13 Закона Российской Федерации «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.

Суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, поскольку Л Д.А. обращался в ООО «Собственники жилья» с претензией о проведении текущего ремонта системы отопления, что до настоящего времени не исполнено. При определении размера штрафа суд исходит от взысканной компенсации морального вреда в сумме 3 000 руб., что составит 1500 руб. (3000руб.х50%). Оснований для взыскания штрафа от суммы, подлежащего взысканию материального ущерба 9 344 руб., суд не усматривает, поскольку истец с претензионными требованиями о возмещении материального ущерба, причиненного проливом к ООО «Собственники жилья» не обращался, доказательств обратного суду представлено не было и в материалах дела не имеется.

Таким образом, иск РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Л Д.А. подлежит удовлетворению частично, на ООО «Собственники жилья» следует возложить обязанность по производству текущего ремонта на кухне трубопровода внутренней разводки системы отопления, находящейся в межэтажном перекрытии квартир № и дома 23 Б по ул. Луначарского в г. Ульяновске, а также взыскать с ООО «Собственники жилья» в пользу Л Д.А. материальный ущерб в сумме 9 344 руб., компенсацию морального вреда 3 000 руб., штраф в размере 750 руб., в остальной части иска и в иске к ООО «Домострой» о возмещении ущерба,

причиненного проливом отказать. Кроме того, с ООО «Собственники жилья» в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» подлежит взысканию штраф в сумме 750 руб. (1500руб.50%).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 700 руб.

Как следует из ходатайства и счета на оплату ООО «Экспертно-юридический центр» стоимость судебной экспертизы, составляет 8 400 руб. Стоимость указанной экспертизы до настоящего времени не оплачена, экспертиза проведена без оплаты. Следовательно, стоимость экспертизы следует взыскать в пользу ООО «Экспертно-юридический центр» с ответчика ООО «Собственники жилья» в сумме 8 400 руб.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

исковые требования РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Л Д А удовлетворить частично.

Обязать ООО «Собственники жилья» произвести текущий ремонт на кухне трубопровода внутренней разводки системы отопления, находящейся в межэтажном перекрытии квартир № и дома 23 Б по ул. Луначарского в г. Ульяновске.

Взыскать с ООО «Собственники жилья» в пользу Л Д А материальный ущерб в сумме 9 344 руб., компенсацию морального вреда 3 000 руб., штраф в размере 750 руб.

В остальной части иска и в иске к ООО «Домострой» о возмещении ущерба, причиненного проливом отказать.

Взыскать с ООО «Собственники жилья» в доход местного бюджета госпошлину в сумме 700 руб.

Взыскать с ООО «Собственники жилья» в пользу ООО «Экспертно-юридический центр» судебные расходы по оплате услуг эксперта в сумме 8 400 руб.

Взыскать с ООО «Собственники жилья» в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в сумме 750 руб.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через районный в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

СУДЬЯ
ИВАНОВА С.Ю.



Иванова С.Ю.

