

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Саратов

- 1

06.07.10 г.

Кировский районный суд г. Саратова в составе:

председательствующего судьи Масалова А.А.,

при секретаре Евсеевой О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Добровольского Юрия Георгиевича к ООО «Управляющая организация «Жилкомплекс»; третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора - Добровольская Анастасия Юрьевна о взыскании убытков, причиненных неисполнением обязательств,

у с т а н о в и л :

Добровольский Ю.Г. обратился в Кировский районный суд г. Саратова с вышеназванным иском, в обоснование которого указал, что он является собственником доли двухкомнатной квартиры общей площадью 53.225 кв.м., расположенной на девятом этаже девятиэтажного дома по адресу: г. Саратов, ул. Мельничная, д. 51/55, кв. 142. Собственником другой ¹А доли двухкомнатной квартиры является его дочь - Добровольская Анастасия Юрьевна, которая в настоящее время является студенткой, в связи с чем, по соглашению сторон бремя содержания всей квартиры лежит на истце. С 2002 г. и по настоящее время из-за повреждения кровли жилого дома в квартиру истца поступает вода, образуется повышенная влажность, вследствие чего образуется плесень, грибок, что не обеспечивает комфортные условия проживания в данной квартире и угрожает здоровью истцу и членам его семьи. В результате чего квартире причинен ущерб, который заключается в необходимости ремонтно-восстановительных работ. Истец и члены его семьи неоднократно обращались к ответчику с заявлениями о необходимости проведения ремонта крыши, однако ремонт должным образом не проводился. Так же истец обращался к ответчику с просьбой устранить недостатки в квартире и провести ее обследование. После последнего обращения, которое было зафиксировано в журнале регистрации заявок в сентябре 2009 г. сотрудниками управляющей организацией обследование квартиры было произведено, однако до настоящего времени акт осмотра квартиры истцу представлен не был. Для определения причины протекания крыши и стоимости восстановительного ремонта квартиры и кровли крыши дома истец обратился в ООО «Стройсервис», в соответствии с техническим заключением согласно локально-сметному расчету общая сумма будущего восстановительного ремонта квартиры составляет 141 220 рублей, сумма восстановительного ремонта кровли крыши составляет 71311 руб. Со ссылкой на приведенные обстоятельства истец просил суд взыскать с ответчика убытки в размере 141 220 руб., в виде будущих расходов по восстановительному ремонту' квартиры, обязать ответчика произвести ремонт кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Мельничная, д. 51/55, взыскать с ответчика судебные расходы по оплате строительно-технического обследования объекта недвижимости в сумме 7 070 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 15 450 руб.. компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., а так же взыскать с ответчика в пользу МО «Г о р о д Саратов» штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу истца.

Истец Добровольский* Ю.Г. извещенный о времени и месте слушания дела, в судебное заседание не явился, обратившись с заявлением о рассмотрении дела в свое отсутствие.

При таких обстоятельствах, с учетом положений ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть настоящее гражданское дело в отсутствие представителя ответчика по имеющимся материалам.

В судебном заседании представитель истца Добровольского Ю.Г. - Баталии В.В.,

действующий на основании доверенности от 25.02.2010 г. иски требования поддержал, дав объяснения, аналогичные изложенным в исковом заявлении, уточнив заявленные иски требования. Истец просил суд взыскать с ответчика неустойку за несоблюдение сроков удовлетворения требования по возмещению убытков в сумме 59 312 руб. 40 коп., а так же неустойку за несоблюдение сроков удовлетворения требования по возмещению убытков, исходя из расчета 3 % от суммы 141 220 руб. за каждый день просрочки в период с 06.07.2010 г. по день исполнения обязательств.

Представитель ответчика ООО УО «Жилкомплекс» - Гаврилов А.О. в судебном заседании возражал против удовлетворения предъявленных иски требований истца, ссылаясь на то, что истцом и другими собственниками д. 51/55, по ул. Мельничная в г. Саратове ремонт крыши должен производиться за их собственные денежные средства.

Заслушав объяснения истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как было установлено в ходе рассмотрения дела, истцу Добровольскому Ю.Г. принадлежи право собственности на 1/2 доли в праве общей долевой собственности на двухкомнатную квартиру общей площадью 53,225 кв.м., расположенную по адресу: г. Саратов, ул. Мельничная, д. 51/55, кв. 142. Другие 1/2 доли в праве общей долевой собственности на указанное жилое помещение принадлежит дочери истца - Добровольской Анастасии Юрьевне. Данные обстоятельства подтверждаются копиями свидетельств о регистрации права собственности (л.д. 10-11), копией договора на приватизацию жилого помещения (л.д. 12).

Управляющей организацией, обслуживающей многоквартирный жилой дом № 51/55 по ул. Мельничной, является ООО Управляющая организация «Жилкомплекс», что не оспаривалось в судебном заседании представителем указанной организации, и подтверждается копией Договора от 11 октября 2007 года управления многоквартирным домом (л.д. 13-16).

В соответствии с п. 1.1 указанного Договора, ответчик принял на себя обязательства за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Мельничная, д. 51/55; предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме; осуществлять деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса РФ.

Согласно п.п. 2.2.2 Договора, ООО УО «Жилкомплекс» обязалось предоставлять услуги в соответствии с действующим законодательством РФ, Жилищным Кодексом РФ. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме..». К таким услугам относится: содержание и текущий ремонт общего имущества - санитарное содержание здания, уборка придомовой территории, вывоз

бытовых отходов, лифт, подготовка -зданий к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание.

Также в ходе рассмотрения дела было установлено, что квартира истца расположена на последнем девятом этаже девятиэтажного жилого многоквартирного дома. Непосредственно над данной квартирой находится рулонная крыша, совмещенная с перекрытием. В процессе эксплуатации объекта, а именно во время и после дождя, а также в период таяния снега, конструкция перекрытия протекает, внутри помещений квартиры истца появляется влага, образовывается плесень, грибок, очаги загнивания. Как следствие этого процесса, пришли в негодность ремонт и внутренняя отделка в местах протечек по внутренним поверхностям потолка и стен (разводы на обоях, их отслоение). Общее состояние кровли крыши дома неудовлетворительное, что связано с нарушением строительных норм и правил при производстве кровельных работ, несоблюдением правил эксплуатации, а также с неправильным выбором кровельных материалов в связи с изменением их свойств под воздействием климатических факторов. Все это существенно снизило надежность конструкций перекрытия. Причиной появления описанных дефектов является несоблюдение правил эксплуатации и технологии строительства при производстве ремонтно-восстановительных кровельных работ. Дефекты конструкции кровли, приведшие к ее постоянным протечкам, возникли в процессе эксплуатации и при производстве кровельных работ вследствие: некачественных кровельных ремонтно-восстановительных материалов, особенно в местах примыкания рулонного материала к вентиляционной шахте, вытяжные каналы которой проходят через конструкции обследуемого объекта; недостаточного количества наклеиваемых слоев дополнительного кровельного ковра для усиления в местах примыканий к конструктивным элементам здания; неоднородности структуры защитного слоя на поверхности кровли в виде чередования полос крупнозернистой посыпки с их обмазкой битумом; частичного отсутствия фартуков и свесов.

Данные обстоятельства, наличие которых не было опровергнуто в судебном заседании стороной ответчика, нашли свое подтверждение копией технического заключения ТЗ-31, подготовленного ООО «Стройсервис» (л.д. 21-25).

Также из указанного технического следует, что в результате постоянных протечек конструкции кровли, пришли в негодность ремонт и внутренняя отделка принадлежащей истцу квартиры. Размер причиненного тем самым материального ущерба составил 141220 рублей. Размер же стоимости работ по ремонту кровли крыши 71311 рублей.

Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, в целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и в соответствии со ст. 157 Жилищного Кодекса РФ были утверждены «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», призванные регулировать отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, путем установления их прав и обязанностей, ответственности, а также порядка контроля качества предоставления коммунальных услуг.

Пункт 2 указанных «Правил» распространил их действие на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов.

Характеризуя понятие исполнителя, в рамках регулируемых «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» правоотношений, законодатель определил его как юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные

услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Устанавливая обязанности исполнителя, п. 49 «Правил» отнес к ним, необходимость самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю; устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором; информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

Потребителю же «Правила» предоставляют право требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 51).

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 устанавливают, что техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК; частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Согласно п.п. 2.3.5 названных «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом

обслуживании, специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

В силу же п.п. 4.6.1.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки; следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях, деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.). в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

Исходя из содержания норм вышеприведенных правовых актов, ООО УО «Жилкомплекс», как организация, на техническом обслуживании которой находится жилой дом № 51/55 по ул. Мельничной в г. Саратове, должна была обеспечить такое состояние кровли крыши дома, которое позволило бы предотвратить возможность повреждения квартиры Добровольского Ю.Г., а также принадлежащего последнему имущества.

Однако, установленные по делу обстоятельства свидетельствуют о том, что в результате ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязанностей по поддержанию в надлежащем, исправном состоянии кровли крыши дома, принадлежащему истцу имуществу был причинен вред, размер которого, определенный экспертами в сумме 141220 рублей и в ходе рассмотрения дела никем оспорен не был.

В связи с этим, суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению исковые требования Добровольского Ю.Г. о взыскании с ответчика причиненного в результате затопления квартиры имущественного вреда.

Кроме того, с учетом характера возникших между истцом и ответчиком правоотношений, суд считает возможным также удовлетворить исковые требования Добровольского Ю.Г. о возложении на ответчика обязанности произвести ремонт кровли крыши дома № 51/55 над принадлежащей истцу квартирой, поскольку право потребителя требовать безвозмездного устранения недостатков оказанной услуги предусмотрено ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Также в ходе рассмотрения дела было уставлено, что 18 мая 2010 года Добровольский Ю.Г. обратился к ответчику с требованием о ремонте кровли крыши дома над его квартирой. Однако данные требования истца ответчиком удовлетворены не были.

В силу ст. 30 Федерального Закона «О защите прав потребителей», недостатки работы (услуги) должны быть устранены исполнителем в разумный срок, назначенный потребителем. За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона, в соответствии с которой, в случае нарушения установленных

сроков выполнения работы (оказания услуги) • или назначенных потребителем, исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы.

.Как усматривается из заявления Добровольского Ю.Г. от 18 мая 2010 года, сроки устранения недостатков оказанных услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома определены не были.

С учетом этого, принимая во внимание отсутствие специальной правовой нормы, с помощью которой можно было бы урегулировать возникшие между сторонами спорные правоотношения, суд считает возможным для в целях разрешения гражданско-правового спора применить по аналогии закона положения ст. 314 ГК РФ, согласно которой, в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

Принимая характер возникшего у ответчика перед истцом обязательств, суд полагает, что месячный срок является разумным и достаточным для удовлетворения требования об устранении недостатков оказанных услуг.

Таким образом, период за который с ответчика должна взыскиваться неустойка за нарушение выполнения требования потребителя об устранении недостатков товара, с учетом определенного истцом периода, должна исчисляться с 22 июня 2010 года, и по день вынесения судом решения составляет 14 дней.

Размер неустойки за указанный период составляет 29950 рублей 62 копеек, исходя из следующего расчета (71311 рубля x 3% x 14 дней просрочки).

Однако, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд полагает, что размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки за нарушение сроков удовлетворения претензии несоразмерен последствиям нарушения ответчиком указанных сроков, и в соответствии со ст. 333 ГК РФ считает возможным снизить размер неустойки до 0,2 % в день.

Таким образом, сумма подлежащей взысканию с ООО УО «Жилкомплекс» в пользу Добровольского Ю.Г. неустойки составляет 1996 рубля 70 копеек (71311 руб. x 0.2 % * 14 дней просрочки).

Кроме того, с ответчика в пользу истца подлежит предусмотренная ст. 30 Закона РФ «О защите прав потребителей» неустойка за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя, начиная со дня вынесения судом решения по день фактического исполнения обязательства по ремонту крыши в размере 142 рубля 62 копеек

В силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», предусматривающей возможность компенсации морального вреда при нарушении прав потребителей, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда.

Учитывая фактические обстоятельства причинения морального вреда, объем перенесенных истицей нравственных страданий, степень вины ответчика, суд считает возможным удовлетворить требования Добровольского Ю.Г. о компенсации морального вреда в сумме 7000 рублей.

В силе ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Поскольку истцом с целью защиты своего нарушенного права потребителя были понесены расходы по определению стоимости причиненного ему ущерба в размере 7070 рублей, они подлежат взысканию с ответчика.

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

К издержкам, связанным с рассмотрением дела ст. 94 ГПК РФ относит в частности, расходы на оплату услуг представителей.

Истцом по делу в судебном заседании были представлены доказательства произведенных им расходов по оплате услуг представителя.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Учитывая время, затраченное представителем истца на участие в процессе, объем субъективного права, за защитой которого истец обратилась в судебную инстанцию, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу Добровольского Ю.Г. понесенные им расходы по оплате услуг представителя в сумме 12000 руб.

Кроме того, в силу п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в доход Муниципального образования '«Город Саратов»' подлежит взысканию штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя в размере 78643 рублей 35 копеек.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика в доход государства подлежит взысканию государственная пошлина в размере 4605 рублей 73 копейки.

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

решил:

Взыскать с ООО Управляющая организация «Жилкомплекс» в пользу Добровольского Юрия Георгиевича в счет возмещения ущерба, причиненного в результате оказания услуг ненадлежащего качества 141220 (сто сорок одну тысячу двести двадцать) рублей; неустойку за нарушении сроков удовлетворения требований потребителя за период с 22 июня 2010 года по 06 июля 2010 года в размере 1996 (одной тысячи девятисот девяноста шести) рублей 70 (семидесяти) копеек; в счет компенсации морального вреда 7000 (семь тысяч) рублей; в счет возмещения расходов по оплате экспертного заключения - 7070 (семь тысяч семьдесят) рублей; в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя - 12000 (десять тысяч) рублей, а всего 169286 (сто шестьдесят девять тысяч двести восемьдесят шесть) рублей 70 (семьдесят) копеек.

Взыскать с ООО Управляющая организация «Жилкомплекс» в пользу Добровольского Юрия Георгиевича ежедневно, начиная с 06 июля 2010 года по день фактического исполнения обязательства по возмещению ущерба, неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя в размере 142 (ста сорока двух) рубля 62 (шестидесяти двух) копеек.

Обязать ООО Управляющая организация «Жилкомплекс» произвести текущий ремонт кровли крыши многоквартирного жилого дома № 51/55, по ул. Мельничной в г. Саратове.

Взыскать с ООО Управляющая организация «Жилкомплекс» в доход Муниципального образования «Город Саратов» штраф в размере 78643 (семидесяти восьми тысяч шестисот сорока трех) рублей 35 (тридцати пяти) копеек.

Взыскать с ООО Управляющая организация «Жилкомплекс» в доход государства государственную пошлину в размере 4605 (четыре тысячи шестьсот пять) рублей 73 (семьдесят три) копейки.

Решение может быть обжаловано в кассационном порядке в Саратовский областной суд путем подачи кассационной жалобы в течение десяти дней со дня принятия судом решения в окончательной форме через районный суд.

Судья
Секретарь:

Копи



А.А. Масалов

Решение обжаловано не было

Решение суда вступило
в законную силу
26 января 2010 г.
Судья
Секретарь

А.А. Маманов

А.Н. Минаева

Пронумеровано и прошнуровано

на листах

Судья:

Секретарь:



//аояасл
ee licit eic^
и оч