

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

город Красноярск 29 сентября 2017 года

Октябрьский районный суд г. Красноярска в составе:

председательствующего судьи Шатровой Р.В.,

при секретаре Шенфельд Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Шпильберг Л.А. к товариществу собственников жилья «Дружба» о возмещении ущерба, причиненного затоплением квартиры,

УСТАНОВИЛ:

Шпильберг Л.А. обратилась в суд с иском к ТСЖ «Дружба» о взыскании денежных средств в счет возмещения стоимости ремонтно-восстановительных работ в сумме 86705 рублей, взыскании расходов по оплате досудебной экспертизы 13308 рублей, штрафа. Требования мотивировала тем, что она является собственником квартиры № У, расположенной на десятом этаже Х. Домом управляет ТСЖ «Дружба». Шпильберг Л.А. является членом товарищества. В связи с неисправностью кровли в принадлежащей ей квартире неоднократно происходило подтопление стен и потолка. Согласно заключению эксперта ГПК «Красноярский региональный центр энергетика и экспертизы» стоимость ремонтно-восстановительных работ после затопления составляет 86705 рублей. В результате уточненных исковых требований просит взыскать стоимость ремонтно-восстановительных работ в размере 124103 рубля, неустойку за нарушение срока исполнения требования потребителя о выплате денежных средств на проведение ремонтно-восстановительных работ в размере 124103 рубля, расходы на проведение досудебной экспертизы в сумме 13308 рублей, расходы на проведение судебной экспертизы в сумме 10000 рублей, компенсацию морального вреда 10000 рублей, штраф.

В судебное заседание истец Шпильберг Л.А. не явилась, о месте и времени судебного заседания была извещена, просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

В судебном заседании представитель ответчика ТСЖ «Дружба» Орловский А.М. против удовлетворения исковых требований возражал, выразив несогласие с заявленным истцом размером ущерба. Указал на отсутствие оснований для взыскания неустойки и штрафа. В случае удовлетворения требований просил на основании ст. 333 ГК РФ снизить размер неустойки и штрафа.

Выслушав представителя ответчика ТСЖ «Дружба» Орловского А.М., исследовав представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано, в том числе, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом 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. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 1095 ГК РФ вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица вследствие конструктивных, рецептурных или иных 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.

Согласно п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации.

В пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса РФ).

Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу пункта 1 статьи 15 Гражданского кодекса РФ в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (пункт 2 статьи 401 Гражданского кодекса РФ). По общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 Гражданского кодекса РФ). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное.

Таким образом истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса РФ), а также размер подлежащих возмещению убытков.

Как следует из материалов дела, Шпильберг Л.А. является собственником Х, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 08 июня 2010 года (л.д. 15). Указанная квартира расположена на 10-ом этаже 10-го многоквартирного дома.

Управление общим имуществом в многоквартирном Х осуществляет ТСЖ «Дружба».

18 февраля 2016 года ТСЖ «Дружба» получена претензия Шпильберг Л.А., содержащая сообщение о заливе помещения санузла в принадлежащей ей квартире в связи с неисправностью кровли дома, а также требование об определении причин затопления, составлении акта, устранении причин затопления, проведении ремонта помещения санузла в ее квартире (л.д. 18).

24 марта 2016 года Шпильберг Л.А. обратилась в ТСЖ «Дружба» с требованием обеспечить комиссионное обследование квартиры, составить акт (л.д. 16).

31 марта 2016 года комиссией в составе председателя правления ТСЖ «Дружба», слесаря-сантехника составлен акт № 16/1 обследования X на предмет залива из вышерасположенного помещения. Комиссия установила, что в обследуемой квартире в помещении санузла имеются следы затопления на потолке и стенах; мокрых следов выявлено не было. В результате обследования вышерасположенного помещения – технического этажа выявлено, что на стене смежной с помещением санузла квартиры № У имеются разводы, свидетельствующие о возможном протекании воды, стены сухие; в санузле на потолке и стенах отошла краска, короб, выполненный из гипсокартона, закрывающий стояк, в результате затопления разбух, на нем также отошла краска. Между плитами перекрытия технического этажа и крыши обнаружена пустота расстоянием 5 – 7 см. Таким образом, предположительной причиной залива квартиры № У явилась протечка воды с крыши, которая попадала через пустоту между плитами перекрытия на техническом этаже и через крышку люка, расположенного над квартирой Шпильберг Л.А., а затем по стене протекала в помещении санузла жилого помещения. Объем причиненного ущерба: в санузле требуется произвести ремонт – покрасить стены, потолок, изготовить короб из гипсокартона (л.д. 44).

12 мая 2016 года Шпильберг Л.А. обратилась в ТСЖ «Дружба» с просьбой зафиксировать факт затопления квартиры, произошедший 09 мая 2016 года в связи с неисправностью кровли дома, и составить акт о затоплении (л.д. 17).

23 мая 2016 года комиссией в составе председателя правления и сантехника ТСЖ «Дружба» составлен акт № 16/4 обследования X на предмет залива из вышерасположенного помещения. При этом, комиссией было установлено, что предположительной причиной залива квартиры № У явилась протечка воды с крыши, которая попадала через пустоту между плитами перекрытия на техническом этаже и через крышку люка, расположенного над квартирой Шпильберг Л.А., а затем по стене протекала в помещение санузла жилого помещения. Выявлен объем причиненного ущерба: в санузле на потолке и стенах отошла краска, разбух коробки из гипсокартона, закрывающий стояк, при простукивании стен имеется характерный звук пустоты под кафельной плиткой; в коридоре на потолке возле балки перекрытия вздулась краска, отошли обои на балке; в кухне на потолке имеются разводы после затопления, на стене отошли обои; на двух лоджиях имеются разводы после затопления на потолке, стенах (л.д. 13).

28 июля 2016 года Шпильберг Л.А. вновь обратилась в ТСЖ «Дружба» с заявлением, содержащим требование о составлении акта обследования ванной комнаты в связи с тем, что ремонт кровли не осуществляется, из-за частого протекания воды с крыши дома в квартире образуется грибок (л.д. 19).

02 августа 2016 года Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края проведена выездная внеплановая проверка в отношении ТСЖ «Дружба», по результатам которой составлен акт проверки. Согласно акту на момент проверки при визуальном осмотре крыши многоквартирного X неисправности, поврежденных кровельного покрытия не выявлено (л.д. 48).

Из пояснений представителя истца, данных в судебном заседании 18 августа 2017 года, следует, что причиной протечки воды с крыши дома явился открытый люк, после того, как люк был закрыт, протекание прекратилось. Указанное обстоятельство представителем ответчика не оспаривалось.

Согласно заключению эксперта ГПКК «Красноярский региональный центр энергетике и экспертизы» № 587 от 11 августа 2016 года, составленному по заказу Шпильберг Л.А., в результате обследования помещений X выявлены повреждения от затопления поверхностей стен и потолков в кухне, коридоре, туалетной комнаты, двух лоджиях; стоимость ремонтно-восстановительных работ после затопления определена экспертом в сумме 86705 рублей.

Определением Октябрьского районного суда г. Красноярск от 08 февраля 2017 года с целью установления размера ущерба по делу по ходатайству ответчика была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «КрасноярскПроектСтрой».

Согласно заключению ООО «КрасноярскПроектСтрой» от 19 апреля 2017 года в результате затопления X нанесен материальный ущерб. Стоимость материалов и услуг, необходимых для восстановительного ремонта квартиры после затопления, сведена в локальный сметный расчет, прилагаемый к заключению эксперта, и составляет 35 906 рублей (л.д. 80 – 85).

Определением Октябрьского районного суда г. Красноярск от 18 августа 2017 года по ходатайству стороны истца по делу была назначена повторная судебная экспертиза с целью определения стоимости ремонтно-восстановительных работ в квартире Шпильберг Л.А. после затопления; проведение экспертизы поручено ООО «Центр независимой экспертизы «Квазар».

Как следует из заключения ООО «Центр независимой экспертизы «Квазар» № 190/17 от 07 сентября 2017 года, рыночная стоимость восстановительных работ по устранению недостатков, указанных в акте № 16/4 обследования X от 23 мая 2016 года, составляет 124102,96 рубля.

Разрешая спор по существу, суд исходит из того, что согласно п. 3.5 раздела III Устава ТСЖ «Дружба», утвержденного решением общего собрания от 06 апреля 2014 года, товарищество собственников жилья приняло на себя обязанность обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества. В соответствии с п. 4 раздела II Устава целями деятельности товарищества являются, в том числе, организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом многоквартирного X. Между тем, судом установлено, что ответчик ненадлежащим образом осуществлял содержание кровли, являющейся общим имуществом многоквартирного дома – в период с февраля 2016 года по май 2016 года не предпринял действий по закрытию люка, расположенного над квартирой истца, в связи с чем в результате залива X истцу был причинен ущерб.

Стороной ответчика не оспаривалось то обстоятельство, что ущерб истцу причинен вследствие затопления квартиры с крыши.

При определении размера ущерба, подлежащего взысканию с ответчика, суд принимает во внимание заключение судебной экспертизы ООО «Центр независимой экспертизы «Квазар» № 190/17 от 07 сентября 2017 года, согласно которой рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для восстановления поврежденного имущества, составляет 124102,96 рубля. Оснований не доверять заключению эксперта у суда не имеется, поскольку оно является допустимым доказательством, эксперт перед проведением экспертизы был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, его квалификация не вызывает сомнений. Аргументированных возражений относительно данной оценки ущерба от ответчика не поступило.

Суд не принимает во внимание заключение судебной экспертизы, проведенной ООО «КрасноярскПроектСтрой», согласно которой стоимость причиненного Шпильберг Л.А. ущерба составляет 35906

рублей, поскольку при установлении размера ущерба экспертом применена ФЕРр62-41-1 (федеральная единичная расценка), определяющая стоимость работ по очистке вручную поверхности фасадов от перхлорвиниловых и масляных красок с земли и лесов, в то время как проведение данных работ не требовалось, а требовалось проведение работ по очистке стен и потолка от краски внутри квартиры. Локальный сметный расчет составлен за вычетом НДС, что привело к значительному занижению стоимости ремонтных работ, при этом, судебный эксперт ООО «КрасноярскПроектСтрой» Андреева Е.П. в судебном заседании 18 августа 2017 года пояснила, что при составлении расчета она исходила из того, что работы будут выполняться ТСЖ «Дружба», являющегося субъектом упрощенной системы налогообложения; между тем, у истца отсутствует обязанность привлекать к проведению ремонтных работ именно товарищество собственников жилья, истец не лишен возможности воспользоваться услугой организации – плательщиком НДС. В судебном заседании эксперт затруднилась пояснить, в связи с чем в локальном сметном расчете применено все три группы понижающих коэффициентов.

Досудебную оценку ущерба, проведенную ГПК «Красноярский региональный центр энергетика и экспертизы», суд также во внимание не принимает, поскольку эксперт не был предупрежден судом об ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Таким образом, с ТСЖ «Дружба» в пользу Шпильберг Л.А. подлежит взысканию сумма ущерба в размере 124102,96 рубля.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки, компенсации морального вреда, штрафа.

Из разъяснений, содержащихся в ст. 7 Постановления Пленума ВС РФ N 17 от 28.06.2012 года "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", следует, что законодательством о защите прав потребителей не регулируются отношения граждан с товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными накопительными кооперативами, садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях. На отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций, платных услуг (работ) Закон о защите прав потребителей распространяется.

Граждане – собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ, являются потребителями жилищно-коммунальных услуг, которые предоставляются им за плату.

Таким образом, к правоотношениям сторон, связанным с предоставлением ответчиком услуг по содержанию и обслуживанию жилищного фонда, применяется Закон Российской Федерации от 07.02.1992 года "О защите прав потребителей".

Разрешая требование истца о взыскании неустойки, суд исходил из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 Закона РФ "О защите прав потребителей" требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 этого же Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

Согласно пункту 3 статьи 31 вышеуказанного Закона за нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пени), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 Закона.

Пунктом 5 статьи 28 Закона предусмотрена неустойка за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки 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.

Как следует из материалов дела, претензию о выплате стоимости восстановительного ремонта в ТСЖ истец направил заказной почтой с уведомлением о вручении 02 сентября 2016 года (л.д. 21). Факт получения указанной претензии представителем ответчика не оспаривал. Обязанность по возмещению ущерба ответчиком исполнена не была.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 29 сентября 2016 года по 29 сентября 2017 года (в пределах заявленных истцом требований).

Согласно расчету суда размер неустойки составляет рубля, исходя из расчета: $124102,96 * 3\% * 366 = 1362650,50$ рубля.

Принимая во внимание то обстоятельство, что в силу п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» сумма взысканной потребителем неустойки не может превышать цену выполнения работы, а также заявленное стороной ответчика ходатайство о снижении размера неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ, суд считает возможным снизить размер заявленной неустойки до 20000 рублей.

Установив факт нарушения прав истца, руководствуясь ст. ст. 151, 1102 ГК РФ и ст. 15 ФЗ "О защите прав потребителей", суд с учетом принципа разумности и справедливости считает необходимым взыскать с ТСЖ «Дружба» в пользу Шпильберг Л.А. компенсацию морального вреда в сумме 3000 рублей.

Согласно с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая то обстоятельство, что в период нахождения настоящего спора в суде ответчиком требования потребителя не удовлетворены, принимая во внимание заявленное представителем ответчика ходатайство о снижении размера взыскиваемого штрафа, а также то обстоятельство, что штраф является мерой гражданско-правовой ответственности, его размер должен отвечать общим принципам права, истцом не представлено доказательств наступления для него каких-либо неблагоприятных последствий, то требование истца о взыскании штрафа подлежит удовлетворению. При этом суд полагает возможным снизить размер взыскиваемого с ответчика штрафа с 73551,48 рубля ($(124102,96 + 20000 + 3000) * 50\% = 73551,48$ рубля) до 20 000 рублей.

На основании ст. 98 ГПК РФ с ТСЖ «Дружба» в пользу Шпильберг Л.А. подлежат взысканию расходы на проведение оценки ущерба в сумме 13 308 рублей, расходы на проведение судебной экспертизы в сумме 10000 рублей.

Учитывая то обстоятельство, что для дачи разъяснений заключения экспертизы был вызван в суд по инициативе ответчика эксперт, на основании ст.ст. 94, 95 ГПК РФ с ответчика в пользу ООО «Квазар» подлежит взысканию стоимость участия эксперта в судебном заседании в сумме 6000 рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 4382,06 рубля (4082,06 рубля + 300 рублей за требование неимущественного характера).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194 – 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Шпильберг Л.А. к товариществу собственников жилья «Дружба» о возмещении ущерба, причиненного залывом квартиры, удовлетворить.

Взыскать с товарищества собственников жилья «Дружба» в пользу Шпильберг Л.А. стоимость ремонтно-восстановительных работ в сумме 124102 рубля 96 копеек, неустойку 20000 рублей, компенсацию морального вреда 3000 рублей, расходы на проведение досудебной оценки ущерба 13308 рублей, расходы на проведение судебной экспертизы 10000 рублей, штраф в сумме 20000 рублей, всего взыскать 190410 (сто девяносто тысяч четыреста десять) рублей 96 копеек.

Взыскать с товарищества собственников жилья «Дружба» в пользу ООО «Центр независимой экспертизы «Квазар» стоимость участия эксперта в судебном заседании 6000 рублей.

Взыскать с товарищества собственников жилья «Дружба» в доход местного бюджета государственную пошлину 4382 рубля 06 копеек.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд через Октябрьский районный суд г. Красноярска в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Председательствующий

Мотивированное решение изготовлено 30 сентября 2017 года.