

Дело № 2-2532/2018

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

07 ноября 2018 года

город Великий Новгород

Новгородский районный суд Новгородской области в составе:
председательствующего судьи Зуева Н.В.,
при секретаре Плотниковой Т.А.,
с участием истца Ефремовой Ю.А., представителя истца Козлова К.В.,
представителей ответчика Кобаревой С.М. и Матыгиной Н.Н.,
представителя третьего лица Администрации Панковского городского поселения Новгородского района Лещишиной Л.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Ефремовой Юлии Александровны, действующей в интересах несовершеннолетней Косиловой Анастасии Павловны, к обществу с ограниченной ответственностью «София» о взыскании ущерба, неустойки, компенсации морального вреда и штрафа,

установил:

Ефремова Ю.А., действующая в интересах несовершеннолетней Косиловой А.П., обратилась в Новгородский районный суд с заявлением к ООО «София» о взыскании ущерба, неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, в обосновании указав, что Косилова А.П. является собственником квартиры № 6, расположенной в доме № 7А по ул. Промышленная в п. Панковка Новгородского района Новгородской области. В связи с ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, который находится под управлением ответчика, выразившееся в появлении плесени в квартире, потемнении и отслоении обоев, повреждении напольного покрытия, истец просил взыскать с ООО «София» стоимость услуг по восстановительному ремонту квартиры в сумме 57 501 руб., компенсацию морального вреда в сумме 10 000 руб. и штраф.

Впоследствии истец увеличила исковые требования и просила взыскать ущерб в размере 80 003 руб., компенсацию морального вреда в сумме 20 000 руб., неустойку в размере 80 003 руб., расходы по оплате услуг оценки в размере 5 800 руб., комиссию за денежный перевод в сумме 116 руб. и штраф.

В судебном заседании 03.07.2018 г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены МУП «Новгородский Водоканал», Администрация Панковского сельского поселения, Администрация Новгородского муниципального района.

Истец и представитель истца исковые требования поддержали в полном объеме, по мотивам, изложенным в иске. Дополнительно пояснили, что неустойка исчислена за период с 21.04.2018 г. по день вынесения решения суда и ограничена размером ущерба.

Представители ответчика исковые требования не признали. Дополнительно пояснили, что дом находится у них в управлении с мая 2017 г. Предыдущая управляющая компания ни акт передачи, ни техническую документацию не передавала в связи с ликвидацией. Инженерное оборудование дома уже находилось в неудовлетворительном состоянии. Через дом проходят также транзитные трубы

отопления и водоснабжения. В настоящее время проводится работа по переносу капитального ремонта на 2019 год с запланированного 2023-2025 годов.

Представитель третьего лица Администрации Панковского городского поселения Новгородского района искивые требования оставила на усмотрение суда. Пояснила, что предыдущая управляющая компания ликвидировалась, при этом в период её управления домом, какие-либо работы по ремонту не производились. Техническое состояние уже давно находится в плачевном состоянии.

Представители МУП «Новгородский Водоканал» и Администрации Новгородского муниципального района в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Представитель МУП «Новгородский Водоканал» представил заявление о рассмотрении заявления в свое отсутствие.

Суд, руководствуясь ч.ч. 3 и 5 ст. 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть заявление в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав лиц, участвующих в деле, допросив свидетеля и эксперта, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

Согласно п. 2 ст. 1064 ГК РФ, 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 вреда.

В силу требований ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Статьей 158 ЖК РФ определено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 ГК РФ.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся, в том числе, инженерные коммуникации, санитарно-техническое и иное

оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее также – Правила), определено, что в состав общего имущества включаются механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем, в том числе безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических лиц (п. 10 Правил).

В силу пунктов 10, 42 тех же 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 в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В судебном заседании из письменных материалов дела установлено, что Косилова А.П., 06.04.2008 года рождения является собственником квартиры № 6, расположенной в доме № 7а по ул. Промышленная, п. Панковка Новгородского района, Новгородской области с 18.10.2017 г. Указанная квартира угловая и расположена на первом этаже пятиэтажного дома.

Согласно свидетельства о рождении 1-ДЛ № 582549 от 01.07.2009 г. Ефремова Ю.А. является матерью Косиловой А.П., о чем 24.04.2008 г. составлена запись о рождении № 783.

Из справки о регистрации по форме 10 следует, что в вышеуказанной квартире никто не зарегистрирован.

Также в судебном заседании установлено, что с 01 июня 2017 года по настоящее время на основании договора управления управление указанным многоквартирным жилым домом осуществляет ООО «София».

Как следует из пояснений истца, квартира при покупке была в нормальном состоянии, каких-либо недостатков не имела, также ею был осмотрен подвал, недостатки также не были обнаружены. В квартире после покупки и по настоящее время проживает её бабушка. В январе 2018 г. ей позвонила бабушка и сообщила, что в квартире появилась плесень и повышенная влажность, окна были все влажные.

16.01.2018 г. Ефремова Ю.А. обратилась в ООО «София» с просьбой принять меры по устранению в подвале дома течи в транзитной трубе холодной воды.

10.04.2018 г. Ефремова Ю.А. обратилась в ООО «София» с претензией о выдаче акта фиксации недостатков в квартире, возникших в результате ненадлежащего содержания общего имущества и компенсировать услуги по восстановительному ремонту квартиры.

07.05.2018 г. ООО «София» выдало Ефремовой Ю.А. акт, согласно которого установлено, что по всему периметру квартиры наблюдается отслоение обоев, стены покрыты плесенью, грибок. В квартире повышенная влажность. Причиной повышенной влажности является затопление подвала, вследствие отсутствия системы канализации, прохождение по подвалу транзитных линий отопления и водоснабжения, находящихся в аварийном состоянии.

Как следует из заключения эксперта № 579 от 08.10.2018 г., проведенного ООО «Профессиональная экспертиза и оценка» причиной появления плесени, потемнения и отслоения обоев в квартире явилось наличие сточных вод в подвале под вышеуказанной квартирой из-за аварийного состояния канализации. Имеющиеся дефекты производственные и являются устранимыми. Стоимость восстановительного ремонта квартиры с учетом износа составляет 80 003 руб.

Допрошенный в судебном заседании эксперт Ковылин С.В. пояснил, что стояки канализации отсоединены от лежневой трубы и выведены прямо в подвальное помещение.

Заключение судебной экспертизы суд признает обоснованным и принимает в качестве доказательства по делу, поскольку заключение экспертов соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ, дано специалистами, имеющими соответствующую квалификацию, а также необходимый опыт работы, и сомнений у суда не вызывает.

Поскольку из вышеуказанного заключения экспертизы следует, что нарушения произошли в результате ненадлежащего исполнения Обществом, как управляющей организацией, обязательств по содержанию инженерной внутридомовой системы канализации.

Согласно ст. 14 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги), подлежит возмещению в полном объеме (п. 1).

Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие недостатков товара (работы, услуги), признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с продавцом (исполнителем) или нет (п. 2).

Вред, причиненный вследствие недостатков работы или услуги, подлежит возмещению исполнителем (п. 3).

Таким образом, принимая во внимание, что ООО «София» приняло на себя обязательства осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, обеспечивающие надлежащее санитарное и техническое состояние данного имущества, в силу приведенных выше положений закона ответственность за причиненный истцу имущественный вред надлежит возложить на ответчика, как на лицо, не исполнившее надлежащим образом обязанность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Принимая во внимание вышеизложенное, с ответчика в пользу истца в счет возмещения имущественного вреда надлежит взыскать 80 003 руб.

Кроме того, истцом понесены расходы на производство досудебной оценки причиненного ущерба в сумме 5 800 руб.

Поскольку указанные расходы признаны судом необходимыми, они также подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

В то же время комиссия в сумме 116 руб., уплаченная истцом при оплате досудебной оценки, взысканию не подлежит в силу того, что доказательств отсутствия возможности уплаты без комиссии суду не представлено.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации,

регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежат компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может бы поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или сумм подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определять судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физически страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

У суда не вызывает сомнения тот факт, что в результате оказания ответчиком некачественных услуг, истцу были причинены нравственные страдания. В то же время, следует учитывать то обстоятельство, что истец в квартире не проживает, находится там периодически.

Учитывая фактические обстоятельства дела, степень нравственных страданий истца, с учетом требований разумности и справедливости, суд определяет размер денежной компенсации морального вреда, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца, в сумме 500 руб.

Относительно взыскания неустойки судом установлено следующее.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика неустойки на основании ст. ст. 31, 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» в сумме 80 003 руб. за период с 21.04.2018 г. по день вынесения решения суда.

В соответствии с п. 1, 4 ст. 29 Закона о защите прав потребителей потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать: безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги); соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги); безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы. При этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь; возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Удовлетворение требований потребителя о безвозмездном устранении недостатков, об изготовлении другой вещи или о повторном выполнении работы (оказании услуги) не освобождает исполнителя от ответственности в форме неустойки за нарушение срока окончания выполнения работы (оказания услуги).

Потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги) и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный указанным договором срок недостатки выполненной работы (оказанной услуги) не устранены исполнителем. Потребитель также вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги), если им обнаружены существенные недостатки выполненной работы (оказанной услуги) или иные существенные отступления от условий договора.

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.

Из содержания п. п. 1, 3 ст. 31 Закона о защите прав потребителей следует, что 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 о 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 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

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.

В случае нарушения сроков, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, потребитель вправе предъявить исполнителю иные требования, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона.

В силу п. п. 1 и 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, если исполнитель нарушил сроки выполнения работы (оказания услуги) - сроки начала и (или) окончания выполнения работы (оказания услуги) и (или) промежуточные сроки выполнения работы (оказания услуги) или во время выполнения работы (оказания услуги) стало очевидным, что она не будет выполнена в срок, потребитель по своему выбору вправе: назначить исполнителю новый срок; поручить выполнение работы (оказание услуги) третьим лицам за разумную цену или выполнить ее своими силами и потребовать от исполнителя возмещения понесенных расходов; потребовать уменьшения цены за выполнение работы (оказание услуги); отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги).

Пунктами 15 и 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 установлено, что факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 установлен Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

В судебном заседании установлено, Ефремова Ю.А. обращалась в ООО «София» 16.01.2018 г. и 10.04.2018 г. с просьбой принять меры по устранению в подвале дома течи в транзитной трубе холодной воды и с претензией о выдаче акта фиксации недостатков в квартире, возникших в результате ненадлежащего

содержания общего имущества и компенсировать услуги по восстановительному ремонту квартиры.

Течь в подвальном помещении до настоящего времени не устранена, акт выдан только 07.05.2018 г.

Таким образом, истец вправе требовать взыскания неустойки.

В то же время, представителями ответчика заявлено об уменьшении штрафных санкций в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Учитывая установленные обстоятельства по делу, принимая во внимание действия ответчика по проведению работы по переносу капитального ремонта на 2019 год, суд считает возможным уменьшить сумму неустойки до 20 000 руб.

Разрешая вопрос о взыскании с ответчика штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требования истца, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 названного выше Закона РФ «О защите прав потребителей», суд приходит к выводу, что в данном случае имеются все основания для его взыскания, поскольку законное требование истца о возмещении ущерба на добровольных началах Обществом удовлетворено не было.

Размер штрафа установлен Законом в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, следовательно, с присужденной истцу суммы ущерба 106 303 руб. (80 003 руб. + 500 руб. + 20 000 руб. + 5 800 руб.), размер подлежащего к взысканию с ответчика штрафа составит 53 151 руб. 50 коп. (105 303 руб. x 50%).

В связи с тем, что бремя оплаты по проведению судебной экспертизы при её назначении было возложено на ответчика, однако, экспертиза на момент рассмотрения дела не оплачена, с ответчика следует взыскать в пользу экспертного учреждения указанные расходы, а также расходы по вызову эксперта в судебное заседание в общей сумме 23 000 руб.

С учетом того, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска, с ответчика в доход местного бюджета надлежит взыскать государственную пошлину в сумме 3 616 руб. 06 коп.

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

решил:

Исковое заявление Ефремовой Юлии Александровны, действующей в интересах несовершеннолетней Косиловой Анастасии Павловны, к обществу с ограниченной ответственностью «София» о взыскании ущерба, неустойки, компенсации морального вреда и штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «София» в пользу Ефремовой Юлии Александровны, действующей в интересах несовершеннолетней Косиловой Анастасии Павловны ущерб в сумме 80 003 руб., компенсацию морального вреда в сумме 500 руб., неустойку в сумме 20 000 руб., расходы по оценке в сумме 5 800 руб., штраф в сумме 53 151 руб. 50 коп.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «София» в местный бюджет государственную пошлину в сумме 3 616 руб. 06 коп.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «София» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Профессиональная экспертиза и оценка» расходы по оплате судебной экспертизы и вызова эксперта в суд в сумме 23 000 руб.