

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 октября 2019 г.

Дело № 2-1887/2019 г.

Приокский районный суд г.Нижний Новгород в составе:

Председательствующего судьи Кузичевой И.Н.,

При секретаре Цыгановой К.Г.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску Самошина Ильи Владимировича к АО «Домоуправляющая компания Приокского района» о возмещении ущерба, причиненного в результате пролива квартиры,

у с т а н о в и л:

Истец Самошин И.В. обратился в суд с иском к ответчику АО «Домоуправляющая компания Приокского района» о возмещении ущерба, причиненного в результате пролива квартиры.

В обоснование требований в исковом заявлении указал, что ДД.ММ.ГГГГ в результате протечки кровли произошло пролитие квартиры по адресу: <адрес>.

Квартира принадлежит Самошину Илье Владимировичу, и его сестре - Самошиной Наталье Владимировне на праве общей долевой собственности по 1\2 доле каждому. В квартире проживает истец с семьей (жена и трое детей). Ответчик является управляющей компанией по отношению к квартире и дому, в которой она находится. Иск предъявляется истцом в соответствии с п. 1 ст. 326 ГК РФ, как солидарным кредитором, имеющим право предъявлять к ответчику требование в полном объеме.

ДД.ММ.ГГГГ истец обратился к ответчику с заявлением (вх. №/С от ДД.ММ.ГГГГ), в котором указал о факте протечки, потребовал протечку устранить, компенсировать затраты на ремонт квартиры

Факт протечки и причинения ущерба имуществу, находящемуся в квартире, зафиксирован актом обследования от ДД.ММ.ГГГГ, составленным сотрудниками ответчика.

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ исх. №/С ответчик подтвердил наличие пролития квартиры и указал, что причиной протечки явилась неочищенная наледь на кровле и повреждения кровли. Компенсировать расходы на ремонт отказался до окончания работ по ремонту кровли.

Для оценки размера причиненного ущерба истец обратился в ООО «Регион-Оценка». Согласно заключению № от ДД.ММ.ГГГГ стоимость затрат на восстановление Квартиры, пострадавшей в результате пролития, определена в размере 51 744,73 (Пятьдесят одна тысяча семьсот сорок четыре) рубля 73 коп. Ответчик был уведомлен о предстоящем ДД.ММ.ГГГГ осмотре квартиры в целях оценки стоимости ущерба заявлением от ДД.ММ.ГГГГ вх. №/С. Представитель ответчика при осмотре присутствовал.

При этом стоимость самого заключения по определению стоимости затрат по договору от ДД.ММ.ГГГГ № с ООО «Регион-Оценка» составила 7000 (Семь тысяч) рублей.

В адрес ответчика истцом ДД.ММ.ГГГГ была направлена претензия, зарегистрированная ответчиком под вх. № от ДД.ММ.ГГГГ, с требованием возместить причиненные проливом убытки.

До настоящего времени убытки не возмещены, ответа на претензию не последовало.

Проживая в квартире после ее затопления, истец с семьей испытывал нравственные и физические страдания. В квартире постоянно стоит затхлый запах. Истец испытывал и испытывает постоянный страх за квартиру, за свою жизнь и здоровье и жизнь и здоровье своих близких, поскольку постоянно опасается обрушения поврежденной проливом штукатурки с потолка и замыкания проводки в пролитых стенах квартиры. Кроме того, истец испытывает постоянное нервное напряжение как от необходимости проживать в квартире с подтеками на потолке и стенах, что делает проживание некомфортным, так и от самого факта неисполнения ответчиком своих обязанностей по устранению последствий протечки и от необходимости постоянно общаться с ответчиком по этому вопросу, не получая никаких конкретных ответов. Таким образом, истцу причинен моральный вред. Размер морального вреда истец оценивает в 3 000 рублей.

Истец для доказательства размера причиненного ему ущерба был вынужден обратиться к экспертам - ООО «Регион-Оценка», которым истцом уплачено 7 000 рублей, составляющие понесенные истцом судебные издержки, связанные с рассмотрением дела.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 12, 151, 326, 1064 ГК РФ, ст. ст. 4, 13, 15, 17, 28, 31 Закона РФ «О защите прав потребителей» истец просит (в окончательном виде) Взыскать с ответчика в пользу Самошина Ильи Владимировича:

1. стоимость восстановительного ремонта квартиры в размере 51 744,73 (Пятьдесят одна тысяча семьсот сорок четыре) рубля 73 коп.
2. судебные издержки в виде расходов на оплату услуг ООО «Эксперт-Оценка» по подготовке заключения по определению стоимости затрат на восстановление квартиры в сумме 7 000 рублей.
3. моральный вред в размере 3000 рублей.
4. расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 руб.
5. расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 1 817 руб.

В судебном заседании представитель истца Хохлов К.Ю., действующий по доверенности, вышеуказанные требования Самошина И.В. поддержал. Истец в суд не явился, о времени и месте судебного заседания извещен.

Представитель ответчика Волкова М.В., действующая по доверенности, исковые требования не признала, размер ущерба не оспаривала, просила снизить штраф и расходы по оплате услуг представителя.

Смирнова (Самошина) Н.В., привлеченная судом к участию в деле в качестве 3-го лица, в письменном заявлении просит рассмотреть дело в свое отсутствие, с иском согласна.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с ч. 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 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 (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ФЗ «О защите прав потребителей» потребитель имеет право на то, чтобы товар (работа, услуга) при обычных условиях его использования, хранения, транспортировки и утилизации был безопасен для жизни, здоровья потребителя, окружающей среды, а также не причинял вред имуществу потребителя. Требования, которые должны обеспечивать безопасность товара (работы, услуги) для жизни и здоровья потребителя, окружающей среды, а также предотвращение причинения вреда имуществу потребителя, являются обязательными и устанавливаются законом или в установленном им порядке.

В силу ст. 14 ФЗ «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.

Согласно п. 1 ст. 29 ФЗ «О защите прав потребителей»

1. Потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать:

возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые устанавливают требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения его сохранности, проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, придомовых территорий, обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными организациями по обслуживанию жилищного фонда.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда,

II. Техническое обслуживание жилищного фонда включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

II. 4.6 Крыши; п. 4.6.1.1. 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; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; ... исправность в

местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, ... выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Согласно приложению № 2 к вышеуказанным Правилам ... предельный срок устранения протечек в отдельных местах кровли - 1 сутки.

Из вышеуказанного в совокупности следует, что собственник жилого помещения и проживающие с ним в жилом помещении члены его семьи в многоквартирном жилом доме имеют право на своевременное и качественное предоставление им коммунальных услуг, в т.ч. по надлежащему содержанию, обслуживанию и ремонту обслуживающей жилищной организацией общего имущества в таком доме.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ №, п. 2 в состав общего имущества включаются крыши.

п. 10 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества ...;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

п. 11. содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан ...;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества ...;

16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается :

а) собственниками помещений: путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с ч. 5 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ ...

В соответствии с ч. 1, 2 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.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или

иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно ч. 2, 3 ст. 162 ЖК РФ 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.

Установлено, что жилое помещение - <адрес> принадлежит на праве общей долевой собственности Самошину И.В. и Смирновой (Самошиной) Н.В. (по 1\2 доле каждого).

Управление многоквартирным домом <адрес> осуществляет АО «Домоуправляющая компания Приокского района» на основании договора управления многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГГГ №.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами (п. 1.6 договора управления МКД).

Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, степени физического износа и технического состояния общего имущества (п.1.8 договора).

По своей правовой природе данный договор является возмездным договором. Оплата собственником услуг по настоящему договору включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме.

Согласно Приложению № к договору управления многоквартирным домом к общему имуществу в многоквартирном доме относятся - крыши.

К перечню услуг по содержанию общего имущества в МКД, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений, указанных в Приложении № к договору относятся удаление с крыш снега и наледей (п.11).

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ комиссия АО «ДК Приокского района» провела обследование по факту пролития 06.03.2019г квартиры истца, повреждения зафиксированы в акте обследования (л.д.58). Комиссией при обследовании кровли выявлено скопление наледи на свесах кровли.

Таким образом, причиной пролива в квартире истца явилось ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязанностей по очистке кровли МКД, в том числе и над квартирой истца от наледи.

Для оценки размера причиненного ущерба истец обратился в ООО «Регион-Оценка». Ответчик об осмотре квартиры извещен истцом надлежаще.

Согласно заключению, выполненному ООО «Регион-Оценка» стоимость затрат на восстановление <адрес> в г.Н.Новгороде, пострадавшей в результате пролития, составляет 51 744 руб. 73 коп. В адрес ответчика истцом ДД.ММ.ГГГГ была направлена претензия, зарегистрированная ответчиком под вх. №/С от ДД.ММ.ГГГГ, с требованием возместить причиненные проливом убытки. Ответа на претензию не последовало.

На основании изложенного, в счет возмещения ущерба, причиненного истцу в результате пролива, с ответчика подлежит взысканию 51 744 руб. 73 коп. Размер ущерба ответчиком не оспаривается.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

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, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

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 быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

В связи с ненадлежащим исполнением АО «Домоуправляющая компания Приокского района» своих обязательств по содержанию общего имущества МКД, нарушены права истца, как потребителя.

С учетом требований разумности и справедливости, суд определяет компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб.

В соответствии с пунктом 6 статьи 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Штраф составит: $(51744,73 + 3000) \times 50\% = 27\,372,36$ руб.

Статьей 330 ГК Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как разъяснено в Определении Конституционного Суда РФ от 22 января 2004 года N 13-О, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

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, то есть, 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 ч. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Штраф наряду с неустойкой является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер, направлен на восстановление прав, нарушенных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, не должен служить средством обогащения, а потому должен быть соразмерен последствиям нарушения обязательства.

Следуя принципу разумности и справедливости, учитывая несоразмерность штрафа последствиям нарушенного обязательства, обстоятельства дела и степень вины ответчика, суд полагает возможным в порядке ст.333 ГК РФ снизить штраф до 15 000 руб.

Такой размер штрафа суд полагает в наибольшей степени способствующим установлению баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и последствиями нарушения обязательства, адекватным и соизмеримым с нарушенным интересом.

Согласно ч.1 ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст. 94 ГПК РФ:

К издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы по оплате услуг представителей, признанные судом необходимыми расходы.

Согласно ст. 98 ГПК РФ:

1. Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»:

10. Лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек.

Расходы истца по оплате услуг ООО «Регион-Оценка» в размере 7 000 руб. за составление заключения - необходимые расходы, поскольку несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд, подтверждаются материалами дела, подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Расходы на оформление доверенности представителя в размере 1 817 руб. суд признает судебными издержками, поскольку доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле по факту пролива 06.03.2019г. (л.д.107,110).

В соответствии со ст.100 ГПК РФ:

1. Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

При решении вопроса об определении разумных критериев возмещения суд учитывал сложность дела, которая зависит от его распространенности, повторяемости в практике судов, количество судебных заседаний, объем услуг, оказанных истцу.

Суд считает разумными расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 руб., данный размер соответствует требованиям разумности, характеру спора, количеству затраченного времени и объему проведенной представителем работы.

В силу ст.103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлина доход государства в сумме 2 052, 34 руб.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Иск удовлетворить.

Взыскать с АО «Домоуправляющая компания Приокского района» в пользу Самошина Ильи Владимировича:

51 744 руб. 73 коп. - в счет возмещения ущерба, причиненного в результате пролива, произошедшего 06.03.2019г.

3 000 руб. - компенсация морального вреда

7 000 руб. - расходы по оплате услуг ООО «Регион-Оценка» по определению размера ущерба

10 000 руб. - расходы по оплате услуг представителя

1 817 руб. - расходы по оформлению нотариальной доверенности

15 000 руб. - штраф.

Взыскать с АО «Домоуправляющая компания Приокского района» госпошлину в доход государства в размере 2 052, 34 руб.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в течение месяца через

Приокский районный суд г.Нижний Новгород.

Судья Кузичева И.Н.

<данные изъяты>