

УИД 78RS0014-01-2022-013721-87  
Дело № 2-3027/2023

КОПИЯ

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

26 июля 2023 года

Санкт-Петербург

Московский районный суд города Санкт-Петербурга в составе:  
председательствующего судьи Шемякиной И.В.,  
при секретаре Жукове И.Н.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по  
исковому заявлению  ..... Джульетты Леонидовны к товариществу  
собственников жилья «Московский 216» о возмещении ущерба, взыскании  
компенсации морального вреда, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

..... Д.Л. обратилась в суд с иском к товариществу собственников  
жилья «Московский 216» (далее по тексту – ТСЖ «Московский 216») о  
возмещении ущерба, взыскании компенсации морального вреда, судебных  
расходов.

В обоснование искового заявления указано, что ТСЖ «Московский  
216» осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по  
адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 216. Истец является  
собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-  
Петербург, пр. Московский, д. 216, кв. .... На протяжении долгого времени в  
квартире истца происходят заливы, в виду ненадлежащего исполнения ТСЖ  
«Московский 216» своих обязательств по содержанию общедомового  
имущества. Стоимость работ по устранению последствий залива в квартире  
45 составляет 145 981 рубль 28 копеек.

В связи с чем, истец просит взыскать с ответчика материальный ущерб  
в размере 145 981 рубль 28 копеек, компенсацию морального вреда в сумме  
100 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 130 000  
рублей.

Определением суда от 13.03.2023 в протокольной форме, к участию в  
деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования  
относительно предмета спора, привлечена ..... Татьяна Борисовна.

Истец в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте  
судебного заседания извещена надлежащим образом в соответствии с п.3 ч.2  
ст. 117 ГПК РФ, воспользовалась правом, предусмотренным ст. 48 ГПК РФ  
на ведение дела в суде через представителя.

Представитель истца в судебное заседание явился, просил исковые  
требования удовлетворить в полном объеме, полагал, что надлежащим  
ответчиком является ТСЖ «Московский 216».

Представитель ответчика в судебное заседание явился, против  
удовлетворения исковых требований возражал, по основаниям, изложенным

в возражениях на исковое заявление, указал на отсутствие вины ответчика и причинно-следственной связи между действиями ответчика и заливом квартиры истца, а также на то, что причиной залива квартиры являются действия третьего лица, которое и является надлежащим ответчиком по делу.

Третье лицо Т.Б. в судебное заседание не явилась, о дате и времени судебного заседания извещена надлежащим образом.

На основании ч.3 ст. 167 ГПК РФ суд определил рассмотреть гражданское дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав и оценив доводы сторон, исследовав материалы дела, изучив представленные доказательства, оценив относимость, допустимость и достоверность каждого из представленных доказательств в отдельности, а также их взаимную связь и достаточность в совокупности, суд приходит к следующим выводам.

Частью 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) установлено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками в соответствии с пунктом 2 указанной статьи 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).

Согласно 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.

Статья 1082 ГК РФ в качестве одного из способов возмещения вреда предусматривает возмещение убытков согласно пункту 2 статьи 15 ГК РФ.

Исходя из п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном 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.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите

прав потребителей, и должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Частью 2 ст. 162 ЖК РФ установлено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного 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.

Пунктами 10, 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; 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 надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями (далее по тексту – Правила).

Согласно п. 1.8 Правил, техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя, в частности, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий: а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное; б)

осмотры; в) подготовка к сезонной эксплуатации; г) текущий ремонт; д) капитальный ремонт.

Как следует из Приложения № 7 Правил к перечню работ, относящихся к текущему ремонту, относятся: на стенах и фасадах герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов; восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалов, над балконами верхних этажей.

Подпунктом 4.2.4.2. Правил предусмотрено, что балконы (лоджии) отнесены к несущим конструкциям.

Согласно пунктам 8, 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» строительная конструкция - это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции, которая должна отвечать требованиям механической безопасности и находиться в состоянии, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц вследствие разрушения или потери устойчивости здания, сооружения или их части.

Балконные плиты, отнесенные к ограждающим несущим конструкциям, включаются в состав общего имущества как конструктивные части здания, обеспечивающие его прочность и устойчивость. С учетом технических особенностей этих конструкций балконные плиты отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме.

Как следует из материалов дела и установлено судом, \_\_\_\_\_ Д.Л. является собственником жилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 216, кв. \_\_\_\_, что подтверждается договором купли-продажи от \_\_\_\_\_.1997 (л.д. 60-61), свидетельством о государственной регистрации, а также справкой формы-9 (л.д. 65).

Управление многоквартирным домом по вышеуказанному адресу осуществляется ТСЖ «Московский 216».

Согласно акту от 05.03.2019, ТСЖ «Московский 216» был произведен осмотр квартиры № \_\_\_\_, установлено, что в кв. \_\_\_\_ произошел залив с вышерасположенной квартиры № \_\_\_\_ с балконного фасада, жилому помещению и имуществу истца причинен вред (л.д.15).

Как следует из договора подряда № 01/07/23 от 01.07.2023 на производство строительно-отделочных работ, заключенного между \_\_\_\_\_ Д.Л. и ООО «КАН-Трейд», сметная стоимость восстановительного ремонта квартиры истца составляет 145 981 рубль 28 копеек (л.д.66).

В силу статьи 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Вина причинителя вреда презюмируется, поскольку он освобождается от возмещения вреда только тогда, когда докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Стороной ответчика в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ доказательств отсутствия вины, равно как и доказательства иного размера ущерба не представлено, от назначения по делу экспертизы, с учетом разъяснений суда, сторона ответчика, отказалась.

В соответствии с пунктом 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

В соответствии с пунктом 9 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. N 290, также закреплена обязанность управляющих компаний по выявлению нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках, а при выявлении повреждений и нарушений - обязанность по разработке плана восстановительных работ (при необходимости), проведению восстановительных работ.

В соответствии с пунктом 4.10.2.7. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, работы по комплексной защите крупнопанельных зданий от увлажнения атмосферными осадками следует выполнять с интервалом шесть - восемь лет. В комплексе работ по защите конструкций от увлажнения целесообразно включать герметизацию стыков, гидрофобизацию наружных поверхностей панелей, герметизацию окон и их сопряжений со стенами, организацию водоотводов с балконов, лоджий и оконных заполнений, гидроизоляцию примыкающих к наружным стенам участков кровель.

Неисправности герметизации стыков (раковины, наплавы, щели, поврежденные участки, занижение толщины герметика, плохая адгезия его к поверхности бетона, ползучесть, а также воздухопроницаемость стыков) должны устраняться по мере выявления, не допуская дальнейшего ухудшения герметизации (п. 4.10.2.8. Правил).

Таким образом, в соответствии с вышеуказанными нормами жилищного законодательства и Правил именно на ответчике, как управляющей организации, лежит обязанность по надлежащему содержанию несущих конструкций балконов, карнизной плиты жилого дома, герметизации окон и их сопряжений со стенами, своевременному их осмотру, выявлению и

устранению нарушений их эксплуатационных качеств, целостности и гидроизоляции, а неисполнение этих обязанностей влечет обязанность по устранению допущенных нарушений.

Как следует из ответа Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, по факту обращения Д.Л. инспекцией 01.09.2022 был проведен внеплановый инспекционный визит, на предмет соблюдения требований жилищного законодательства в отношении ТСЖ «Московский 216». В ходе визуального осмотра квартиры № ... на поверхностях оконных откосов и потолка в помещениях комнаты и кухни выявлены сухие следы протечек, отслоения отделочных материалов (штукатурный слой, обои), также имеется дефект (трещина) на оконном откосе со стороны лицевого фасада в районе расположения окна комнаты. Над помещениями кухни и комнаты квартиры № ... расположен балкон вышерасположенной квартиры № ... при визуальном осмотре которого на внешней поверхности выявлен дефект (трещина), следы протечек, отслоение штукатурного слоя; при осмотре внутренней поверхности балконной плиты квартиры № ... выявлены многочисленные трещины, частичное отсутствие герметизации в местах примыкания к фасаду МКД, а также трещина в месте стыка ограждения балконной плиты с фасадом (л.д.39).

Таким образом, учитывая, что в соответствии с вышеуказанными требованиями закона и нормативно-правовых актов, балконная плита, на которой выявлены повреждения, является общедомовым имуществом, обязанность по выявлению нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, и в случае их выявления восстановительного ремонта, возложена на управляющую компанию, доводы представителя ответчика о том, что надлежащим ответчиком по делу является собственник квартиры № ... по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 216, являются несостоятельными.

Надлежащим ответчиком по делу в данном случае является ТСЖ «Московский 216».

С учетом установленных обстоятельств, суд приходит к выводу, что истцом доказана причинно-следственная связь между действием (бездействием) ответчика и причиненным ущербом в результате залива квартиры, представителем ответчика в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено достаточных и достоверных доказательств, что ответчиком предпринимались все необходимые меры по техническому обслуживанию и текущему ремонту общедомового имущества в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. N 290.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к выводу о недоказанности ответчиком отсутствия в его действиях (бездействии) вины, и считает, что причинение ущерба имуществу истца произошло по вине ответчика, то есть в результате ненадлежащего исполнения им своих обязанностей по содержанию общедомового имущества, в связи с чем исковые требования истца о взыскании с ответчика стоимости восстановительного ремонта квартиры № , расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 216, в размере 145 981 рубль 28 копеек подлежат удовлетворению.

Поскольку истец Петелина Д.Л. является собственником жилого помещения – квартиры № , расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 216, зарегистрирована и проживает по указанному адресу, следовательно, является потребителем услуг, предоставляемых ТСЖ «Московский 216» по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, ненадлежащее исполнение ответчиком обязанности по обеспечению безопасности и содержанию общедомового имущества, повлекло причинение ущерба личному имуществу истца, к данным правоотношениям, связанным с причинением потребителю вреда в результате оказания услуги ненадлежащего качества, подлежит применению Закон Российской Федерации от 07.02.1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Согласно ст. 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 года N 2300-1 "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.

В пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда, предусмотренная ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», поскольку факт нарушения прав истца как потребителя нашел свое подтверждение в ходе судебного разбирательства.

При этом, учитывая длительность, степень и характер претерпеваемых истцом страданий, характер и степень вины ответчика в допущенном нарушении, характер данного нарушения, суд считает требования истца о компенсации морального вреда в размере 5 000 рублей отвечающим требованиям разумности и справедливости.

Частью 6 статья 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрено, что 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.

С учетом изложенного, исходя из общей взыскиваемой судом суммы 150 981 рубль 28 копеек, размер штрафа будет составлять 75 490 рублей 64 копейки (150 981,28/2), который также подлежит взысканию с ответчика в пользу истца. Оснований для снижения размера штрафа суд не усматривает.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В силу ст. 100 ГПК РФ расходы на оплату услуг представителя присуждаются стороне, в пользу которой состоялось решение суда, в разумных пределах.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 17 июля 2007 года N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле; в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - 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 части первой статьи 100 ГПК Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

Принимая во внимание характер спора, количество проведенных по делу судебных заседаний, а также объем правовой помощи, оказанной истцу представителем, суд приходит к выводу, что заявленная к взысканию денежная сумма в размере 130 000 рублей не является разумной и соответствующей требованиям справедливости, и подлежит взысканию с ответчика сумма на оплату услуг представителя в размере 75 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Дзюльетты Леонидовны к товариществу собственников жилья «Московский 216» о возмещении ущерба, взыскании



компенсации морального вреда, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с товарищества собственников жилья «Московский 216» (ИНН 7810054173) в пользу [Имя] Джульетты Леонидовны [Имя], 1938 г.р., уроженки гор. Батуми Грузинской ССР, паспорт РФ 4000 7... 08, материальный ущерб в сумме 145 981 рубль 28 копеек, компенсацию морального вреда в сумме 5 000 рублей, штраф в сумме 75 490 рублей 64 копейки, расходы по оплате юридических услуг в сумме 75 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с товарищества собственников жилья «Московский 216» (ИНН 7810054173) в доход бюджета города Санкт-Петербурга государственную пошлину в сумме 5 715 рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд путем подачи апелляционной жалобы через Московский районный суд города Санкт-Петербурга в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья  
Копия верна Судья

подпись



И.В. Шемякина