

72RS0013-01-2019-004572-44

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Тюмень

26 октября 2020 года

Калининский районный суд г.Тюмени в составе:

председательствующего судьи Молоковой С.Н.

при секретаре Малгаждаровой А.Б.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ершова Александра Сергеевича к ТСЖ «Альтернатива», ООО ОК «Лидер» о взыскании денежных средств на устранение выявленных дефектов, судебных расходов, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратился в суд с иском к ТСЖ «Альтернатива» об обязанности провести ремонтные работы по утеплению фасада, взыскании судебных расходов и компенсации морального вреда, мотивируя требования тем, что истец является собственником <адрес>, управление которым осуществляет ТСЖ «Альтернатива», не выполняющий надлежащим образом свои обязательства по поддержанию общего имущества МКД в надлежащем состоянии. ФИО2 указывает, что в зимний период времени года температура в принадлежащей ему квартире становится ниже нормативной, внешние стены квартиры промерзают. ДД.ММ.ГГГГ специалистом Тепловизор 72 по заявлению истца были проведены работы по тепловизионному исследованию спорного жилого помещения, в ходе которого было выявлено, что при внутренней температуре 20 градусов, температура внутренней поверхности стены: в жилой комнате, при примыкании ко второй стене и к потолку, самая холодная точка 13,9 градусов. Перепад температуры составляет 6,1 градус. В жилой комнате при примыкании к полу, самая холодная точка 13,6 градусов, перепад температуры составляет 6,4 градуса. В жилой комнате, при примыкании к потолку, самая холодная точка 11 градусов, перепад температуры составляет 9 градусов. Согласно п. 5.1, п. 5.7 и табл. 5 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СПиП 23-02-2003, нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции (наружных стен) должен составлять не более 4 градусов. Таким образом, перепады внутренней температуры и температуры внутренней поверхности стен больше максимально допустимых по СП 50.13330.2012. Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003. По результатам обследования квартиры ДД.ММ.ГГГГ составлен отчет к тепловизионной съемке. Согласно выводу специалиста, в квартире выявлены признаки несоответствия показателей нормируемым значениям между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающих конструкций. Данные нарушения проявляются в местах угловых соединений наружных стен. Для устранения нарушения теплозащитных свойств ограждающих конструкций в угловых соединениях наружных стен, также в монтажных швах оконных блоков, необходимо выполнить ряд мероприятий: утепление стен экструдированным пенополистиролом толщиной 100 мм.; обшивку стен металлосайдингом; вскрытие откосов окон и ремонт монтажного шва оконного блока; регулировка створок оконных блоков; штукатурка шпатлевка и окраска откосов окон; устройство стяжки и цементно-песчанного раствора балкона толщиной 50 мм. ДД.ММ.ГГГГ истец в адрес ответчика направил претензию с требованием провести текущий ремонт и утепление внешних стен МКД, до настоящего времени ответ на претензию не поступил. В связи с чем, истец просит обязать ТСЖ «Альтернатива» произвести текущий ремонт и утепление внешних стен МКД по адресу: <адрес> районе примыкания в <адрес>, а именно: обязать утеплить внешние стены дома экструдированным пенополистиролом толщиной 100 мм.; обшить внешние стены в месте монтажа экструдированного пенополистирола металлосайдингом; отремонтировать монтажные швы оконных блоков квартиры истца, взыскать с ТСЖ «Альтернатива» в пользу ФИО2 расходы по отправке претензии в размере 213 рублей 61 коп., компенсацию морального вреда 10.000 рублей.

Впоследствии истец изменил предмет иска, просит взыскать с ТСЖ «Альтернатива» расходы по устранению выявленных дефектов и нарушений в сумме 303.000 руб. согласно заключению судебной экспертизы, за проведение судебной экспертизы 45.000 руб., расходы по отправке претензии в размере 213 руб. 61 коп., компенсацию морального вреда в сумме 10.000 руб. (том 2, л.д. 197).

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве соответчика привлечено ООО ОК «Лидер».

Истец и его представитель в судебное заседание не явились, о дне, времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Представитель ответчика ТСЖ «Альтернатива» ФИО4 в судебном заседании требования не признал, в удовлетворении иска просит отказать, по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск (том 1, л.д.149).

Представитель ответчика ООО ОК «Лидер» ФИО5 в судебном заседании требования не признала, по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск (том 1, л.д. 240-241).

Выслушав лиц, присутствующих в судебном заседании, исследовав материалы дела, суд находит исковое заявление подлежащим удовлетворению частично.

Судом установлено следующее.

ФИО2 является собственником <адрес>, управление которым осуществляет ТСЖ «Альтернатива», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ (том 1, л.д. 223) и не оспаривается сторонами.

Управляющая компания была поставлена истцом в известность о промерзании стен его квартиры, температура в которой ниже нормы, а также промерзании оконных проемов, подтверждая доводы отчетом тепловизионного обследования (том 1, л.д. 5-25).

ДД.ММ.ГГГГ между ТСЖ «Альтернатива» и ООО ОК «Лидер» заключен договор на возмездное выполнение работ по ремонту и обслуживанию общего имущества в многоквартирном <адрес> (том 1, л.д. 171-184).

По результатам общего собрания членов ТСЖ «Альтернатива» ДД.ММ.ГГГГ принято решение об отказе в проведении утеплительных работ стен и оконных проемов в <адрес>, так как утепление стен не входит в минимальный перечень работ по текущему и капитальному ремонту, а оконные проемы не являются общедомовым имуществом (том 1, л.д. 156-157, 161-169).

В силу положений ст. ст. 30, 36 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ собственник жилого помещения несет бремя по его содержанию и содержанию соразмерно его доле общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к каковому относятся: крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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 управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

В силу п. 1.8 Постановления Госстроя РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя управление жилищным фондом, в том числе, организацию эксплуатации; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий; санитарное содержание.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 491, в состав общего имущества многоквартирного дома включаются, в том числе, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В силу п. 42 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 РФ и договором.

В соответствии с положениями ст. ст. 4, 29 Закона РФ «О защите прав потребителей» исполнитель обязан выполнить работу, оказать услугу, качество которых соответствует договору. Потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе потребовать: безвозмездного устранения

недостатков выполненной работы (оказанной услуги); соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги); возмещения понесенных расходов по устранению недостатков.

С целью установления наличия дефектов в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении дефектов термического характера сопротивления ограждающих конструкций, с учетом положений ст. 79 ГПК РФ по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза в ООО «Строительная компания Эверест» (том 1, л.д. 263-265), в соответствии с заключением которого в <адрес> имеются дефекты термического характера ограждающих конструкций в частности промерзают наружные стеновые ограждающие конструкции. Внутренние параметры микроклимата находятся в допустимых пределах согласно ГОСТ 30494-2011. «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». Выявленные дефекты теплозащиты стеновых конструкций, нарушения работоспособности системы вентиляции являются устранимыми. Для устранения дефектов теплозащиты необходимо выполнить наружное утепление стен, для устранения дефекта системы вентиляции необходимо выполнить установку специальных приточных устройств, рыночная стоимость устранения выявленных дефектов и нарушений составляет 303.000 рублей, при этом указано, что в квартире установлена перепланировка (том 2, л.д. 49-177).

Оценив по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, указанное заключение в совокупности с иными доказательствами, суд принимает его во внимание, поскольку оснований не доверять выводам экспертов, предупрежденных об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, имеющих необходимое образование, должность и стаж экспертной деятельности, не имеется. При этом заключение достаточно аргументированно и согласуется с имеющимися в материалах дела иными доказательствами.

Несмотря на то, что вышеназванные недостатки и дефекты возникли не по вине ТСЖ, суд считает данного ответчика по делу надлежащим, поскольку домовладение введено в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ (том 1, л.д. 49-53), строительство домовладения завершал созданный для этих целей ЖСК «Т.С.Ж.Г.П.1.Б», которому на основании договора о передаче функций заказчика-застройщика от ДД.ММ.ГГГГ были переданы функции заказчика-застройщика с целью завершения строительства жилого дома и последующего его ввода в эксплуатацию (том 1, л.д. 213-215), при этом истец является собственником квартиры с ДД.ММ.ГГГГ на основании договора купли-продажи с использованием кредитных средств от ДД.ММ.ГГГГ, то есть по истечении пятилетнего гарантийного срока на дом, в связи с чем недостатки, которые привели к появлению дефектов в квартире, должны быть устранены за счет управляющей компании, поскольку стена фасада (наружные стены) относится к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

Более того, согласно Уставу ТСЖ «Альтернатива», задачей товарищества является, в том числе обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме...текущий и капитальный ремонт конструкций многоквартирного дома (том 1, л.д. 203-212).

ООО ОК «Лидер» суд считает ненадлежащим ответчиком по делу, поскольку, как было указано выше, договор на возмездное выполнение работ по ремонту и обслуживанию общего имущества в многоквартирном <адрес> между ответчиками заключен ДД.ММ.ГГГГ, в то время как ТСЖ управление домом осуществляет ранее, при этом зная о дефектах <адрес>, которые стали проявляться до даты заключения названного договора, возложенные на себя обязательства, не исполняло.

Более того, уже приняло на общем собрании решение об отказе в производстве ремонтных работ фасада здания со стороны квартиры истца, а потому исковые требования о взыскании с ТСЖ денежных средств в счет устранения выявленных недостатков подлежат удовлетворению частично на сумму 74.506 руб. 10 коп.

Приходя к выводу о частичном удовлетворении требований суд принимает во внимание заключение ООО МПФ «Легион-3000», которому определением суда от ДД.ММ.ГГГГ (том 3, л.д. 40-42) было поручено проведение судебной строительно-технической экспертизы.

Так, в данном заключении эксперт пришел к выводу о том, что стоимость устранения дефектов промерзания наружных стен в <адрес> составляет 74.506 руб. 10 коп., определив при этом способы их устранения (том 3, л.д. 50-84).

Суд принимает во внимание данное заключение, в том числе в части установления стоимости устранения выявленных дефектов, так как данная стоимость определена относительно дефекта промерзания наружной стены, эксперт при даче заключения также имеет необходимое образование и был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Оснований для освобождения ТСЖ от ответственности суд не находит, при этом доводы о причине промерзания ввиду перепланировки истцом квартиры являются не состоятельными, так как данный вопрос также был поставлен перед экспертом ООО МПФ «Легион-3000», указавшим, что перепланировка квартиры не влияет на теплотехнические свойства наружных стен <адрес> не приводит к их промерзанию.

Согласно 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.

Принимая во внимание то обстоятельство, что факт нарушения прав истца, как потребителя, установлен, суд считает необходимым с учетом требований разумности и справедливости взыскать в пользу истца с ответчика ТСЖ компенсацию морального вреда в размере 5.000 рублей. Данный размер соответствует обстоятельствам дела, характеру и степени испытанных истцом нравственных переживаний, а также степени вины ответчика и сумме обязательства.

В силу п. 6 ст. 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.

Суд исходит из того, что штраф по своей правовой природе является мерой ответственности за неудовлетворение требований потребителя, размер подлежащего взысканию штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, а потому суд полагает возможным применить положения ст. 333 ГК РФ, снизив сумму штрафа до 20.000 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Как указано в п.20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», при неполном (частичном) удовлетворении имущественных требований, подлежащих оценке, судебные издержки присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику - пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

В этой связи с ТСЖ «Альтернатива» в пользу ФИО2 пропорционально размеру удовлетворенных требований подлежат взысканию расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 11.061 руб. из оплаченных 45.000 руб. (том 2, л.д. 198), исходя из того, что истцом ко взысканию было заявлено 303.000 руб., а требования удовлетворены на сумму 74.506 руб. 10 коп.

Кроме того, подлежат удовлетворению требования истца в части взыскания с ответчика ТСЖ почтовых расходов в размере 213 руб. 61 коп. (том 1, л.д. 26-29).

С учетом ст. 103 ГПК РФ с ТСЖ «Альтернатива» в доход муниципального образования <адрес> подлежит взысканию госпошлина (с учетом требований материального и нематериального характера) в сумме 2.753 руб. 18 коп.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 151, 210, 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст. 30,36,161 Жилищного кодекса РФ, ст.ст. 12, 56, 67, 103, 194-199 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Ершова Александра Сергеевича к ТСЖ «Альтернатива», ООО ОК «Лидер» о взыскании денежных средств на устранение выявленных дефектов, судебных расходов, компенсации морального вреда, удовлетворить частично.

Взыскать с ТСЖ «Альтернатива» в пользу Ершова Александра Сергеевича денежные средства на устранение выявленных дефектов в размере 74.506 рублей 10 коп., расходы по оплате судебной экспертизы – 11.061 рубль, почтовые расходы – 213 руб. 61 коп., компенсацию морального вреда – 5.000 рублей, штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя – 20.000 рублей, всего 110.780 (сто десять тысяч семьсот восемьдесят)рублей 71 коп.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ТСЖ «Альтернатива» в доход муниципального образования городской округ город Тюмень государственную пошлину в размере 2.753 рубля 18 коп.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Калининский районный суд г. Тюмени.

Председательствующий судья /подпись/ С.Н.Молокова

Решение принято в окончательной форме 02 ноября 2020 года

Копия верна

Судья С.Н.Молокова