

Решение по гражданскому делу

Дело № 2-3177/2019

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Кирово-Чепецк 19 декабря 2019 года Мировой судья судебного участка № 17 Кирово-Чепецкого судебного района Кировской области Куликова В.В. при секретаре Соковниной Т.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску <ФИО1> к ООО «Семиград» о защите прав потребителей,

установил:

<ФИО1> обратился в суд с иском к ООО «Семиград» о защите прав потребителей. В обоснование иска указал, что является собственником квартиры, расположенной по адресу: <АДРЕС>, управляющей компанией, обслуживающей дом, является ООО «Семиград». В квартире истца наблюдается повышенная влажность воздуха, одна из стен, которая является наружной стеной дома, промерзает, отпотеваает, временами из стены протекает вода, на стене образуется плесень. Истец неоднократно обращался в управляющую компанию, но никаких работ по устранению выявленных нарушений ответчиком не производилось. 30.04.2019 экспертами ООО «КЭСО» производился осмотр принадлежащего истцу жилого помещения для определения стоимости восстановительного ремонта. По заключению эксперта, стоимость восстановительного ремонта в помещении квартиры составляет 18778 руб. На претензию истца, содержащую требование возместить причиненные убытки, ответчик ответил отказом.

Указывая на то, что выявленные в квартире дефекты образовались по вине управляющей компании, истец просил взыскать с ответчика в свою пользу денежную сумму за причиненный ущерб в размере 18778 руб., компенсацию морального вреда в сумме 20000 руб., расходы по оплате услуг эксперта в сумме 8600 руб., штраф за отказ в добровольном удовлетворении требований потребителя.

В судебном заседании истец <ФИО1> и его представитель адвокат <ФИО3> исковые требования поддержали, указали, что впервые дефекты проявились в 2014 году, в связи с чем истец обращался в ООО «ЖЭК-7», проводилась проверка систем вентиляции, причин дефектов установить не удалось. Существенно дефекты проявились в 2019 году. Заключение судебной экспертизы позволяет сделать выводы о ненадлежащем содержании ответчиком системы естественной вентиляции в квартире истца, в связи с чем вина ответчика в причинении ущерба истцу доказана.

Представитель ответчика по доверенности <ФИО4> в судебном заседании исковые требования не признала, пояснила, что управление домом, в котором находится квартира истца ООО «Семиград» осуществляет с 01.02.2019, дом является кирпичным, в связи с чем намокание стыков, о которых указывает <ФИО1> в исковом заявлении, в данном случае быть не может. Обратила внимание суда на то, что темные пятна на обоях в квартире истца образуются только на внутренней поверхности, стена следов намокания не имеет. По факту обращения истца в ГЖИ проводилась проверка, вынесено постановление о прекращении производства по делу в связи с отсутствием в действиях ООО «Семиград» состава административного правонарушения. Указала на то, что ранее истец самовольно демонтировал батарею на наружной стене, что могло повлиять на образование плесени, а также вплотную к стене ставил крупногабаритный диван. Отмечает, что проектом

многоквартирного дома <НОМЕР> по <АДРЕС> предусмотрена установка осевых вентиляторов в помещении кухонь на 4 и 5 этажах, для повышения эффективности производительности вытяжек в квартирах. Также в квартире имеются признаки изменения конфигурации кухни (перепланировки), а именно демонтирована перегородка между кухней и коридором, что по причине суммарного объема кухни повлияло на работу вытяжки. Отмечает, что окна в квартире истца из ПВХ, в связи с чем при закрытых окнах не обеспечивается приток свежего воздуха для нормальной работы системы естественной вентиляции.

Представитель ГЖИ по Кировской области в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещался надлежащим образом.

Заслушав участников процесса, допросив свидетелей и эксперта, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Согласно п. 2 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.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда, определяют Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 года N 170 (далее - Правила)

В силу абзаца 2 пункта 5.5.6 указанных Правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы, при этом организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, по договорам со специализированными организациями должны обеспечивать периодические проверки дымоходов и вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы, - не реже двух раз в год (зимой и летом) - пункт 5.5.12.

Согласно пп. 1 п. 15 раздела 2 Минимального перечня работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года N 290 (далее - Перечень N 290), в число работ, выполняемых в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов, включено, в том числе, техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.

Из материалов дела следует, что <ФИО1> является собственником <АДРЕС>.

До 01.02.2019 управление многоквартирным жилым домом осуществляло ООО «ЖЭК-7», в которое <ФИО1> неоднократно обращался по поводу появления плесени на

наружной стене большой комнаты. С 01.02.2019 управление многоквартирным жилым домом осуществляет ООО «Семиград», что сторонами не оспаривалось.

25.09.2018 после очередного обращения истца комиссия проверила работу вентиляции в квартире истца, составила акт, согласно которому техническое состояние и эффективность работы вентиляции в квартире истца соответствует СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», санитарным нормам СанПин 2.1.2.2645-10. Иных причин образования дефектов в квартире истца обнаружено не было.

Вместе с тем дефекты в квартиры истца стали проявляться вновь, особенно в 2019 году, в связи с чем 16.01.2019 <ФИО1> обратился в Территориальный отдел управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кировской области в Кирово-Чепецком районе.

25.01.2019 обращение <ФИО1> переадресовано в ГЖИ Кировской области.

21.05.2019 ГЖИ Кировской области вынесено постановление по делу об административном правонарушении по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ в отношении ООО «Семиград» о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

Согласно постановления, в ходе осмотра квартиры истца установлено: на торцевой стене кухни и большой комнаты имеются черные пятна, в большой комнате торцевая стена, над плинтусом, увлажнена. Факт увлажнения зафиксирован на тепловизионном снимке. Однако поскольку к управлению многоквартирным жилым домом по <АДРЕС> ООО «Семиград» приступило только с 01.02.2019, письменных обращений в ООО «Семиград» об устранении дефектов от истца не поступало, и причины увлажнения стен в квартире достоверно не установлены, заместитель начальника ГЖИ Кировской области пришла к выводу о недоказанности вины управляющей компании в совершении административного правонарушения ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, отсутствии состава административного правонарушения.

Несмотря на отсутствие в действиях ООО «Семиград» состава административного правонарушения, 08.04.2019 ГЖИ Кировской области выдало ООО «Семиград» предписание №2/73-П о выполнении мероприятий по устранению причин увлажнения ограждающих конструкций квартиры <НОМЕР>, поскольку именно эта управляющая компания, а не ООО «ЖЭК-7» осуществляет в настоящее время управление многоквартирным жилым домом.

Указанное предписание оспорено стороной ответчика в судебном порядке, производство по жалобе ООО «Семиград» в арбитражном суде приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по настоящему спору.

Свидетель <ФИО5>, допрошенная в судебном заседании, пояснила, что в квартире истца живет с 2013 года, впервые проблемы с образованием плесени появились в 2015-2016 году на стене возле батареи. После устных обращений в управляющую компанию была установлена причина - работа вентиляционной системы, однако недостатки в работе системы устранены не были. В марте 2019 года ситуация с образованием плесени стала хуже.

Свидетель <ФИО6>, допрошенный в судебном заседании, пояснил, что в 2019 году 3 раза осматривалась квартира истца, плесень, пятна образуются только на обоях, но не на стене. В квартире повышенная влажность, в связи с чем истцу рекомендовалось проветривать помещение. На образование дефектов могло повлиять как переустройство

кухни, так и демонтаж батареи. при открытых окнах вентиляция работает, при закрытых нет.

Согласно заключения эксперта ЭЗ-853/2911 от 29.11.2019, в квартире истца выявлен дефект - наличие плесени на наружной стене в помещениях большой комнаты и кухни. Дефект является значительным, так как приводит к биологическому поражению строительных конструкции и разрушению отделки, но не является критическим, устранение технически возможно и экономически целесообразно. Причиной образования плесени на внутренней поверхности наружной стены в помещении большой комнаты и кухни является недостаточная вентиляция квартиры, вызванная слабой тягой естественных вытяжек и устройство обшивки на внутренней поверхности наружной стены в помещении большой комнаты в квартире на четвертом этаже. Самовольное вмешательство собственника квартиры в систему отопления жилого помещения, а именно демонтаж пристенного радиатора отопления в большой комнате, а также расположение крупногабаритной мебели является усугубляющим фактором для общего снижения внутренней температуры наружной стены и создание благоприятных условий для появления, при этом страдают только те участки наружной стены, где была изменена схема конвекции внутреннего воздуха.

Допрошенный в судебном заседании эксперт <ФИО7> пояснил, что определить первопричину образования грибка и плесени, влажных и темных пятен внутри квартиры истца не представляется возможным, поскольку оба указанных в заключении фактора могли стать толчком к их появлению. Иные факторы (демонтаж радиатора, наличие крупногабаритной мебели) могут способствовать развитию плесени, являться усугубляющими факторами, но не первопричиной. Установка дополнительной электровытяжки действительно предусмотрена проектом, но категорично ответить на вопрос об отсутствии проблем с естественной вентиляцией в случае её установки нельзя. Условиями развития плесени является не только температура внутренней поверхности, но относительная влажность воздуха в квартире.

Анализируя судебную экспертизу, суд приходит к выводу об доказанности факта ненадлежащей работы системы вентиляции.

Так, из экспертизы следует, что относительная влажность воздуха в квартире должна соответствовать нормативным требованиям ГОСТ 30494-2011. Однако кратность воздухообмена в помещении кухни (на момент обследования кухни-ниши) обеспечивается только в нерабочем режиме, то есть без использования газовой плиты. Кратность воздухообмена в помещении кухни в рабочем режиме (даже при условии очистки сетки от пыли и увеличении объёма удаляемого воздуха), а также помещений туалета и ванной не обеспечивается (при текущих значениях наружного воздуха), кроме того фактическая суммарная производительность вытяжек в квартире не обеспечивает однократный обмен объёма воздуха в течение часа в помещениях с постоянным пребыванием людей (жилых комнатах). Общий объём удаляемого воздуха из квартиры за час составляет - 25,2 м³/ч, а требуемый объём удаляемого воздуха жилых комнат - не менее 57,3 м³/ч.

Как пояснил эксперт <ФИО7>, наличие окон ПВХ в квартире истца, а также увеличение площади кухни на работу системы вентиляции повлиять не могло.

Представитель ответчика <ФИО4> представила суду акт от 25.09.2018, согласно которому техническое состояние и эффективность работы вентиляции в квартире истца соответствует СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», санитарным нормам СанПин 2.1.2.2645-10, однако данный акт не является экспертным заключением. Более

того, он может свидетельствовать только о надлежащем исполнении обязанностей ООО «ЖЭК-7» в 2018 году, но не о надлежащем исполнении обязанностей ООО «Семиград» в спорный период в 2019 году. Напротив, судебной экспертизой установлено, что по состоянию на ноябрь 2019 года в квартире истца вентиляция является недостаточной, тяга естественных вытяжек слабая. Суждений о том, что нарушения системы естественной вентиляции в квартире истца носят краткосрочный характер и выявляются только на дату проведения экспертизы, экспертом не сделано.

В связи с установленными экспертизой обстоятельствами, представленные стороной ответчика акты №854, №316 о проводимых в 2019 году управляющей компанией технических проверках вентиляционных каналов, также не свидетельствуют об их надлежащем состоянии, поскольку дефекты в работе системы естественной вентиляции судебной экспертизой установлены.

Доводы ответчика о ненадлежащем проветривании жилого помещения ничем объективно не подтверждены, опровергаются пояснениями истца <ФИО1>, свидетеля <ФИО5>, а также пояснениями эксперта о том, что даже при закрытых окнах происходит процесс инфильтрации.

Иные факторы - демонтаж радиатора, наличие крупногабаритной мебели у наружной стены, увеличение собственником площади кухни - первопричиной образования дефектов в квартире истца быть не могло.

Таким образом, суд полагает, что в силу пп. 1 п. 15 раздела 2 Минимального перечня работ и услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года N 290, ответчик был обязан провести восстановительные работы систем вентиляции, поскольку с 01.02.2019 осуществляет управление домом, в котором находится квартира истца.

Относительно доводов о том, что дефекты в квартире истца носят длительный характер, суд исходит из следующего.

Согласно заключению ООО «КЭСО» №ЭЗ-777/1505 от 15.05.2019, стоимость ущерба квартире истца рассчитана на основании её осмотра 30.04.2019, т.е. в период непосредственного управления домом ООО «Семиград». Давность образования плесени, как пояснил в судебном заседании эксперт <ФИО7>, установить невозможно. И представитель истца <ФИО3>, и свидетель <ФИО8> утверждают, что наиболее значительные дефекты в квартире истца образовались в 2019 году, в связи с чем суд отвергает доводы ответчика, обязанного с 01.02.2019 надлежащим образом осуществлять управление и содержание общего имущества дома, о причинении истцу ущерба до даты начала управления домом.

Также при вынесении решения суд принимает во внимание следующие обстоятельства.

Согласно п.3 ч.1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе ограждающие несущие конструкции данного дома.

В силу подпункта "в" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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", в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая несущие стены).

Обшивка на внутренней поверхности стены в помещении большой комнаты в квартире на четвертом этаже устроена на наружной стене, являющейся несущей.

В силу вышеприведенных положений закона, несущие стены входят в состав общего имущества.

В ходе проведения экспертизы произведено обследование наружной стены в помещении комнаты квартиры, расположенной ниже квартиры истца, установлено, что с внутренней стороны выполнены декоративная обшивка из листов ГКЛ на металлическом каркасе с нишами, толщиной не менее 100 мм, при этом радиатор отопления, расположенный на данной стене, практически не работает. При обследовании наружной стены с улицы установлены температурные аномалии, а именно пониженные температуры в уровне перекрытия четвертого и пятого этажа, а также более низкую температуру стены в уровне четвертого этажа в сравнении с третьим и пятым этажами.

Пунктом 3 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предусмотрен перечень работ, выполняемых для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.

Так, для надлежащего содержания стен многоквартирных домов необходимо выявлять отклонения от проектных условий эксплуатации, несанкционированное изменения конструктивного решения, признаки... нарушения теплозащитных свойств.

Аналогичные требования содержатся и в п.3.1 Приложения к договору управления многоквартирным домом от 25.11.2018.

Таким образом, именно ООО «Семиград», как управляющая компания, обязана следить за состоянием несущей стены и принимать меры к своевременному устранению причин, вызывающих температурную аномалию, что не было сделано ответчиком.

При этом наличие плесени только на обоях в спорной квартире не влияет на выводы суда, поскольку плесень образуется не из-за действий проживающих в квартире лиц, а по причине ненадлежащего содержания системы вентиляции и непринятии мер по устранению температурной аномалии на несущей стене.

Таким образом, именно вследствие ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязанностей по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома по адресу: <АДРЕС>, причинен ущерб квартире истца.

Размер ущерба определяется судом на основании заключения ООО «КЭСО» №ЭЗ-777/1505 от 15.05.2019 в сумме 18 778 руб., по существу ответчиком не оспорен.

К правоотношениям сторон применимы нормы Закона «О защите прав потребителей», поскольку <ФИО1> является потребителем услуг, оказываемых ответчиком в рамках договора управления многоквартирным домом.

В силу ст.15 Закона «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, регулируемыми 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.

Согласно ст.151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину 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 гражданина, которому причинен вред.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, учитывая характер допущенных со стороны ответчика нарушений, вышеприведенные нормы права, суд присуждает ко взысканию с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 2000 руб.

Учитывая, что в добровольном порядке требования потребителя о возмещении ущерба удовлетворены не были, на претензию истца ответчик ответил отказом (л.д.31-33), суд присуждает ко взысканию с ответчика в пользу истца штраф за отказ в добровольном удовлетворении требований потребителя в сумме 10389 руб. на основании ч.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей».

Оснований для взыскания с ответчика в пользу истца расходов на оплату услуг эксперта в сумме 8600 руб. суд не усматривает, поскольку доказательства несения расходов не представлены.

Вместе с тем истец не лишен права обратиться за возмещением данных расходов при предоставлении соответствующих доказательств (договора, квитанции).

Сумму госпошлины на основании ч.1 ст.103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета.

Руководствуясь ст.ст. ст.194-199 ГПК РФ, мировой судья

решил:

Взыскать с ООО «Семиград» в пользу <ФИО1> в счет возмещения ущерба 18 778 руб., компенсацию морального вреда в сумме 2000 руб., штраф за отказ в добровольном удовлетворении требований потребителя в сумме 10389 руб.

В удовлетворении остальной части требований - отказать.

Взыскать с ООО «Семиград» госпошлину в бюджет муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» в сумме 1051,12 руб.

Лица, участвующие в деле, их представители могут подать заявление о составлении мотивированного решения суда, в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если присутствовали в судебном заседании; в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если не присутствовали в судебном заседании.

В случае подачи заявления о составлении мотивированного решения суда лица, участвующие в деле, их представители могут ознакомиться с мотивированным решением через пять дней после поступления от них заявления о составлении мотивированного решения.

Решение может быть обжаловано в Кирово-Чепецкий районный суд Кировской области в месячный срок со дня его вынесения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через мирового судью судебного участка №17 Кирово-Чепецкого судебного района Кировской области.

Мировой судья

Куликова В.В.