

Дело № 2-933/2020
66RS0043-01-2020-000976-96

Мотивированное решение
изготовлено 03 августа 2020 года

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

27 июля 2020 года г. Новоуральск

Новоуральский городской суд Свердловской области в составе:
председательствующего судьи Басановой И.А.

при секретаре Фроловой Л.Н.,

с участием истца Алмазова Д.Н.,

представителя ответчика Общества с ограниченной
ответственностью «Управляющая жилищная компания
«Новоуральская» - Киселева М.В.,
третьего лица Ипатова Д.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда
гражданское дело по иску Алмазова Д. Н. к Обществу с ограниченной
ответственностью «Управляющая жилищная компания
«Новоуральская» об обязанности провести текущий ремонт общего
имущества в многоквартирном доме, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец Алмазов Д.Н. обратился в суд с иском к ответчику
Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная
компания «Новоуральская», в котором с учетом уточнения исковых
требований в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса
Российской Федерации, просил суд обязать Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая жилищная компания
«Новоуральская» (далее – ООО «УЖК «Новоуральская») произвести
текущий ремонт подъезда многоквартирного жилого дома № X, X, в
течение двух месяцев с момента вступления решения суда в законную
силу, а именно выполнить: восстановить окрасочный слой кабины
лифта; восстановить освещение на лестничных площадках в местах
его отсутствия; восстановить в подъезде на лестничных площадках в
местах их отсутствия защитные плафоны на лампах освещения;
восстановить целостность электрощитков в подъезде на лестничных
площадках в местах их отсутствия; восстановить в местах их
отсутствия в подъезде на лестничных площадках двойное остекление;
восстановить в подъезде на лестничных площадках на стенах и
потолке нарушенные окрасочный и известковые слои с 1 по 9 этажи;
восстановить в подъезде на лестничных маршах на стенах и потолке
нарушенные окрасочный и известковые слои с 1 по 9 этажи; также
просил взыскать с ответчика в свою пользу компенсацию морального
вреда в размере 100000 руб. 00 коп.

В обоснование заявленных требований указано, что истец
Алмазов Д.Н. является собственником жилого помещения,

расположенного по адресу: г. Х, управление данным домом осуществляет ответчик ООО «УЖК «Новоуральская». В подъезде дома № Х по ул. Х длительное время не производился текущий ремонт. Истец и его семья неоднократно обращались в адрес ответчика с заявлением о необходимости проведения текущего ремонта подъезда, однако, до настоящего времени их подъезд находится в неудовлетворительном состоянии. 28 января 2020 года по факту нарушения жилищного законодательства в адрес Администрации Новоуральского городского округа было направлено обращение с требованием провести проверку в связи с отказом со стороны ООО «УЖК «Новоуральская» провести текущий ремонт подъезда дома № Х по ул. Х. На основании указанного обращения 12 февраля 2020 года было проведено комиссионное обследование мест общего пользования многоквартирного дома № Х по ул. Х с участием представителей Администрации Новоуральского городского округа, ООО «УЖК «Новоуральская», обслуживающей организации ООО «Бунарский район-1», ЗАО НПО «Энергия». По результатам комиссионного осмотра лифта выявлено ослабление крепления стенки купе кабины, а также повреждение порога двери кабины лифта, на стенах кабины лифта имеются надписи и рисунки, выполненные неустановленными лицами. При визуальном осмотре членами комиссии также выявлено наличие следов протечек, шелушение и повреждение лакокрасочного слоя (отделки) в местах общего пользования дома (в частности 6 этаж), наличие следов закопчения на лестничной клетке (в районе мусороприемной камеры 6 этажа).

28 января 2020 года по факту данных нарушений правил содержания и ремонта указанного жилого дома, допущенных со стороны ООО «УЖК «Новоуральская», истцом была подана жалоба в прокуратуру ЗАТО г. Новоуральск.

По результатам проведенной прокуратурой проверки с привлечением Отдела контроля по Горнозаводскому управленческому округу Свердловской области, доводы жалобы были признаны обоснованными и выявлены следующие нарушения в действиях ООО «УЖК «Новоуральская»: ООО «УЖК «Новоуральская» в нарушении требований ч. 1 ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, п.п. 3.2.1, 5.10.2, 2.6.2, 3.2.6, 4.7.1, 5.6.6, 3.2.18, 4.8.15, 4.2.1.1, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 по состоянию на 21 февраля 2020 года не обеспечила проведение в полном объеме необходимых работ при управлении и содержании

общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по адресу: ул. X:

1. в кабине лифта наличие надписей на стенах, повреждение окрасочного слоя (п.п. 3.2.1., 5.10.2., 2.6.2. Правил);

2. в подъезде на лестничных площадках местами отсутствует освещение (п.п. 3.2.6., 4.7.1., 5.6.6. Правил);

3. в подъезде на лестничных площадках местами отсутствуют защитные плафоны на лампах освещения (п. 5.6.6. Правил);

4. в подъезде на лестничных площадках местами не закрыты электрощитки (п. 3.2.18., 4.8.15.);

5. в подъезде на лестничных площадках на стенах и потолке местами наличие разрушений окрасочного и известкового слоев, местами надписи на стенах, копать на стенах и потолке, местами волосяные трещины (п. 3.2.8., 3.2.9., 4.2.1.1., 4.3.2., 4.8.1., 4.8.9., 2.6.2.);

6. в подъезде на лестничных площадках местами отсутствует двойное остекление окон (п. 4.7.1., 2.6.2.);

7. в подъезде на лестничных площадках местами остекление окон и балконных дверей повреждено (4.7.1., 4.8.14., 2.6.2.);

8. в подъезде на лестничном марше на стенах и потолке наличие разрушения окрасочного и известкового слоев, местами надписи на стенах, местами копать на стенах и потолке (3.2.8., 3.2.9., 4.2.1.1., 4.3.2., 4.8.1., 4.8.9., 4.8.14., 2.6.2.)

В целях устранения выявленных нарушений требований закона в адрес директора ООО «УЖК «Новоуральская» внесено представление и в отношении должностного лица вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении по ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Однако, до настоящего времени со стороны ответчика ООО «УЖК «Новоуральская» данные работы по устранению нарушений жилищного законодательства, указанные в представлении прокуратуры не выполнены.

В судебном заседании истец Алмазов Д.Н. заявленные иски требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в уточненном исковом заявлении. Дополнительно пояснил суду, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для

обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы). Управляющая компания обязана содержать общее имущество собственников в надлежащем состоянии. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости из выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. В связи с нарушением ответчиком его прав и законных интересов как потребителя услуг, незаконным отказом в добровольном удовлетворении его требований, а также необходимостью обратиться за защитой своего нарушенного права в суд, истец указывает, что ему причинен моральный вред, который он оценивает в размере 100000 руб. 00 коп. При этом, истец не отрицал, что в настоящее время ответчиком произведены следующие работы: восстановлен окрасочный слой кабины лифта (кабина лифта окрашена), также в подъезде на лестничных площадках установлены защитные плафоны на лампах освещения, освещение возможно ответчиком и восстановлено в подъезде на лестничных площадках, однако на его этаже на лестничной площадке освещение отсутствует. Просил суд иск удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Новоуральская» - Киселев М.В., действующий на основании доверенности № X от X года, уточненные иски требования истца Алмазова Д.Н. признал частично, а именно в части: восстановления окрасочного слоя кабины лифта; восстановления освещения мест общего пользования в местах его отсутствия; установки защитных плафонов в местах их отсутствия на освещении мест общего пользования; восстановления запорных устройств электрощитков, в местах где такие запорные устройства отсутствуют; восстановления двойного остекления мест общего пользования, в местах где такое остекление отсутствует в объеме согласно дефектной ведомости и локально-сметного расчета на установку оконных рам и установку балконных дверей; в остальной части считает требования не подлежащими удовлетворению по доводам, изложенным в отзыве на уточненное исковое заявление. Считает, что истцом не представлено доказательств необходимости проведения текущего ремонта подъезда многоквартирного дома в указанный срок - 2 месяца; собственниками помещений в многоквартирном доме по ул. X за весь период действия

договора управления (с 2010 года) ни одного общего собрания собственников помещений инициировано и проведено не было; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный Администрацией Новоуральского городского округа не предусматривает расходы в размере, необходимом для выполнения текущего ремонта лестничных клеток и марей в подъезде многоквартирного дома. Дополнительно пояснил, что проведенной Прокуратурой ЗАТО г. Новоуральск совместно с Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области проверкой установлено не в полном объеме проведение работ при управлении и содержании общего имущества многоквартирного дома по ул. X, в большей части касающихся сетей электроснабжения, освещения и лифтового хозяйства, в связи с чем, к административной ответственности привлечено было должностное лицо - главный энергетик ООО «УЖК «Новоуральская» Ипатов Д.С. Выявленные нарушения, большей частью с вандальными действиями неустановленных физических лиц (разбитые плафон освещения, вскрытые электрощитки, надписи на стенах, копоть). По итогам проверки Департаментом каких-либо предписаний ООО «УЖК «Новоуральская» либо должностного лица не поступало. Тем не менее, ООО «УЖК «Новоуральская» выполняются работы по текущему ремонту содержанию общего имущества многоквартирного дома по ул. X, регулярно проводятся восстановительные работы освещения мест общего пользования остекления рам, в настоящее время выполнены работы по восстановлению окрасочного слоя (покрытия) кабины лифта, освещения на лестничных площадках в местах его отсутствия, а также установлены защитные плафоны на лампах освещения. Кроме того, в настоящее время ведутся работы по восстановлению целостности электрощитков в подъезде на лестничных площадках (работы запланировано выполнить в сентябре-октябре 2020 года), постоянно (по мере возникновения такой необходимости) выполняются работы по восстановлению освещения на лестничных площадках - производится замена ламп, а также ведутся работы по восстановлению в подъезде на лестничных площадках в местах их отсутствия двойного остекления (составлена смета, заключен с подрядчиком договор, работы будут выполнены в срок до 01.09.2020 года). Полагает, что состояние мест общего пользования - подъезда многоквартирного дома по ул. X в настоящее время не является аварийным. Выявление факта повреждений окрасочного и побелочного слоя на лестничном марше и лестничной площадке не является основанием для немедленного устранения данных дефектов. Просил суд в удовлетворении исковых требования об обязанности проведения работ по восстановлению окрасочного и побелочного слоев на лестничных площадках и лестничном марше с 1

по 9 этаж в многоквартирном доме по адресу: ул. X и возмещении морального вреда, отказать.

Третье лицо Ипатов Д.С. в судебном заседании уточненные исковые требования истца Алмазова Д.Н. признал частично, поддержав позицию представителя ответчика. Не отрицал, что постановлением Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 26.05.2020 года он как должностное лицо ООО «УЖК «Новоуральская» был привлечен к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, данное постановление им не обжаловалось. Дополнительно пояснил суду, что в настоящее время в подъезде многоквартирного дома по адресу: ул. X в настоящее время ведутся работы по восстановлению целостности электрощитков (производится замена дверец электрощитков), которые будут выполнены в сентябре-октябре 2020 года, а также ведутся работы по восстановлению в подъезде на лестничных площадках в местах их отсутствия двойного остекления (составлена смета, заключен с подрядчиком договор, работы будут выполнены в срок до 01.09.2020 года). Также указал, что в настоящее время выполнены все работы по восстановлению окрасочного слоя кабины лифта, по восстановлению освещения на лестничных площадках в местах его отсутствия, а также произведена замена патронов с лампами накаливания на светильники установлены защитные плафоны на лампах освещения на всех этажах подъезда (с 1 по 9 этажи), что подтверждается представленными суду актами технической готовности электромонтажных работ.

Третье лицо - Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области Отдел контроля по горнозаводскому управленческому округу Свердловской области, надлежащим образом уведомленное о месте и времени рассмотрения дела путем направления судебных извещений, в том числе публично, посредством размещения информации о времени и месте рассмотрения дела в соответствии со статьями 14 и 16 Федерального закона от 22.12.2008 № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации» на официальном сайте суда (novouralsky.svd.sudrf.ru), в судебное заседание не явился. До судебного заседания поступило письменное ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя с приложением письменного отзыва.

Поскольку участие в судебном заседании является правом, а не обязанностью лица, участвующего в деле, но каждому гарантируется право на рассмотрение дела в разумные сроки, суд, руководствуясь ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом мнения прокурора, представителей ответчика МКУ «УГХ» НГО, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя

третьего лица - Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области Отдела контроля по горнозаводскому управленческому округу Свердловской области.

Рассмотрев требования иска, заслушав пояснения представителя ответчика, третьего лица, исследовав представленные в материалах дела письменные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно преамбуле Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" он регулирует отношения, возникающие, в частности, между потребителями и исполнителями при оказании услуг, устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, а также определяет механизм реализации этих прав.

Статьей 4 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" установлено, что продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

Качественное оказание услуги по техническому содержанию жилищного фонда предполагает поддержание конструктивных элементов дома в технически исправном состоянии, соответствующем требованиям стандартов, строительным нормам и правилам, исключающем причинение вреда не только жизни и здоровью проживающих в нем лиц, но и их имуществу.

В силу статьи 29 названного Закона потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги).

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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 соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

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; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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 Российской Федерации 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 Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) 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.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В силу пп. "а", "г" п. 2 названных Правил в состав общего имущества включаются, в частности, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры,

колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции). Аналогичное положение закреплено в п. п. 1, 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе, текущий и капитальный ремонт (пп. "з" п. 11 Правил).

Пунктом 10 Правил установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем, в частности, 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; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

При этом в силу ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и п. 4 ст. 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" именно ответчик должен доказать надлежащее исполнение им обязательств по договору, в том числе осуществление необходимых работ по текущему ремонту общего имущества в рамках оказания услуг по его содержанию, либо подтвердить недостаточность предоставленных собственниками на эти цели денежных средств, предоставив доказательства расходования в полном объеме собранных средств на осуществление иных необходимых работ по содержанию общего имущества. Такие доказательства ответчиком не представлены.

Вместе с тем в ходе рассмотрения дела установлен факт ненадлежащего содержания общего имущества, необходимость проведения текущего ремонта подъезда.

Судом установлено, что истцу Алмазову Д.Н. принадлежит на праве общей долевой собственности жилое помещение - X доли квартиры, расположенной по адресу: г. X (т. 1 л.д. 89-91).

Управление указанным многоквартирным домом № X по ул. X осуществляется ответчиком ООО «УЖК «Новоуральская».

На основании прокурорской поверки по письменному заявлению собственника квартиры. № X жилого дома № X по ул. X по вопросу проведения косметического ремонта лестничной клетки, комиссией в составе специалиста ПТО ООО «УЖК «Новоуральская», главного инженера и мастера по ЭЖФ ООО «Бунаркий район-1», 12.02.2020 года был произведен осмотр мест общего пользования жилого дома № X по ул. X, в ходе которого был составлен Акт № X от 12.02.2020 года (т. 1 л.д. 158-160).

Данным актом установлено, что жилой дом № x по ул. X введен в эксплуатацию в 1974 году, капитальный ремонт дома за период эксплуатации не производился. При осмотре установлено, что отсутствует двойное остекление, наблюдается загрязнение поверхностей стен и потолка (желтые пятна и разводы) от залитий, так же наблюдается отслоение окрасочного и штукатурного слоя, имеются надписи на стенах в коридорах и площадке, так же наблюдаются последствия поле пожара в виде обуглившихся стен и загрязнения побелки. Также установлено, что ранее выполнялись работы по восстановлению косметической отделки после пожара на 9 этаже - в 2012 году, на 8 и 5 этаже - в 2013 году, в тамбуре - в 2013 году. При осмотре кабины лифта установлено, что на стенах имеются повреждения в виде надписей и вмятин, замена лифтового оборудования производилась в 2011 году. На основании произведенного осмотра комиссия пришла к выводу, что по техническому состоянию места общего пользования (лестничная клетка, оконные и дверные рамы) жилого дома № X по ул. X требуют восстановления и ремонта.

Кроме того, установлено, что Прокуратурой ЗАТО г. Новоуральск с привлечением должностных лиц Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области была проведена проверка 20.02.2020 года по поручению прокуратуры Свердловской области от 13.02.2020 года № X по адресу: г. X.

В ходе которой был составлен Акт от 21.02.2020 года (т. 1 л.д. 99), которым установлено, что в доме по ул. Автозаводская, д. 28 один подъезд, на каждом этаже две площадки коридорного типа. На лестничном марше наличие следов пожара (копоть на стенах и потолке), также наличие следов пожара имеется на отдельных лестничных площадках. Выявлены нарушения обязательных

требований Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил и норм технической эксплуатации жилфонда, утв. Постановлением Госстроя от 27.09.2003 года № 170:

1. в кабине лифта наличие надписей на стенах, повреждение окрасочного слоя (п.п. 3.2.1., 5.10.2., 2.6.2. Правил);

2. в подъезде на лестничных площадках местами отсутствует освещение (п.п. 3.2.6., 4.7.1., 5.6.6. Правил);

3. в подъезде на лестничных площадках местами отсутствуют защитные плафоны на лампах освещения (п. 5.6.6. Правил);

4. в подъезде на лестничных площадках местами не закрыты электрощитки (п. 3.2.18., 4.8.15.);

5. в подъезде на лестничных площадках на стенах и потолке местами наличие разрушений окрасочного и известкового слоев, местами надписи на стенах, копоть на стенах и потолке, местами волосяные трещины (п. 3.2.8., 3.2.9., 4.2.1.1., 4.3.2., 4.8.1., 4.8.9., 2.6.2.);

6. в подъезде на лестничных площадках местами отсутствует двойное остекление окон (п. 4.7.1., 2.6.2.);

7. в подъезде на лестничных площадках местами остекление окон и балконных дверей повреждено (4.7.1., 4.8.14., 2.6.2.);

8. в подъезде на лестничном марше на стенах и потолке наличие разрушения окрасочного и известкового слоев, местами надписи на стенах, местами копоть на стенах и потолке (3.2.8., 3.2.9., 4.2.1.1., 4.3.2., 4.8.1., 4.8.9., 4.8.14., 2.6.2.).

28.02.2020 года заместителем прокурора ЗАТО г. Новоуральск было вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении должностного лица - главного энергетика ООО «УЖК «Новоуральская» Ипатов Д.С. по ч. 2 ст. 14.3.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Данное постановление направлено в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (т. 1 л.д. 111-115).

Постановлением заместителя главного государственного жилищного инспектора Свердловской области В.Г. Камышан № X от 26 мая 2020 года должностное лицо - главный энергетик ООО «УЖК «Новоуральская» Ипатов Д.С. был признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.3.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, Ипатову Д.С. назначено административное наказание в виде предупреждения. Данное постановление вступило в законную силу 19.06.2020 года (т. 2 л.д. 175-176).

В соответствии с п. 4 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу приговор суда по уголовному делу, иные постановления суда по этому делу и постановления суда по делу об административном правонарушении

обязательны для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий лица, в отношении которого они вынесены, по вопросам, имели ли место эти действия и совершены ли они данным лицом.

Таким образом, факт ненадлежащего исполнения ООО «УЖК «Новоуральская» обязанностей по содержанию общего имущества подтверждаются материалами дела.

Пунктом 18 Правил предусмотрено, что текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

В соответствии с пунктом 42 Правил № 491 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 и договором.

С 03.11.2003 действуют Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, в которых установлены требования к содержанию общего имущества жилищного фонда (далее - Правила № 170).

Приложением N 7 к Правилам № 170 установлен перечень работ, относящихся к текущему ремонту, в частности: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах, замена и восстановление отдельных участков полов, лестниц, смена и восстановление отдельных элементов оконных заполнений

В п. п. 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.8, 4.4.1, 4.8.1, 4.8.4 - 4.8.6 Правил № 170 закреплено, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: требуемое санитарное состояние лестничных клеток; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках. Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты. Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами; поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь

однотонную глянцевую или матовую поверхность; не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку; устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов; восстановление защитно-отделочных покрытий; периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях. Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения. Заделку трещин, углублений, выбоин и околлов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми. Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте. Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов. Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации (п. 11 (1) Правил).

Такой минимальный перечень услуг и работ утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. В указанный перечень входят работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, лестниц, внутренней отделки многоквартирных домов, полов помещений, относящихся к общему

имуществу в многоквартирном доме, а также в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (п. п. 3, 8, 11, 12, 13).

Согласно п. 5 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

По смыслу вышеуказанных норм, для выполнения работ, включенных в минимальный перечень, с периодичностью, установленной законодательством, решение общего собрания не требуется.

Кроме того, из материалов дела усматривается, что истец надлежащим образом исполняет свои обязанности по своевременной оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Поскольку ООО «УЖК «Новоуральская» является управляющей компанией в многоквартирном доме по ул. X, получает оплату за оказываемые услуги, в том числе на содержание и текущий ремонт, следовательно, на данной организации лежит ответственность за его содержание, ремонт и соответствие технического состояния многоквартирного дома требованиям действующего законодательства.

Отсутствие решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не освобождает управляющую организацию от обязанности выполнения указанных работ и исполнения принятых на себя по договору обязательств по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями, установленными Правилами № 170 к строительным конструкциям жилого дома.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда предусматривают, что должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

В связи с этим все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги должны осуществляться управляющими

компаниями независимо от того, имеется ли по вопросу о необходимости их выполнения решение общего собрания собственников помещений в доме, и указаны ли в договоре соответствующие конкретные действия.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, выявленные неисправности строительных конструкций (стен, полов, окон, дверей, лестниц и т.д.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Таким образом, судом отклоняются доводы ответчика ООО «УЖК «Новоуральская», указывающие на то, что решения о проведении ремонта в подъезде собственниками дома не принималось, а управляющая организация не наделена правом принимать такие решения. Вопреки указанным доводам, обязанность по проведению работ по текущему ремонту общего имущества в пределах минимального перечня, является обязательной, поэтому проведение общего собрания, на котором должно быть принято решение о текущем ремонте, не является необходимым.

Доводы ответчика о том, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный Администрацией Новоуральского городского округа не предусматривает расходы в размере необходимом для выполнения текущего ремонта лестничных площадок и маршей в подъезде многоквартирного дома, то есть ссылки ответчика на отсутствие надлежащего финансирования для проведения ремонта подъезда также подлежат отклонению, поскольку отсутствие финансовых средств само по себе не является основанием для неисполнения управляющей организацией принятых по договору управления обязанностей по содержанию и текущему ремонту общего имущества обслуживаемого жилого фонда, поскольку установленные законом требования к управлению многоквартирным домом направлены на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, требования истца Алмазова Д.Н. подлежат частичному удовлетворению, в части возложения на ответчика ООО «УЖК «Новоуральская» обязанности произвести текущий ремонт подъезда жилого дома № X, расположенного по адресу: ул. X, и выполнения следующих работ по текущему ремонту:

1. восстановить целостность электрощитков в подъезде на лестничных площадках в местах их отсутствия;
2. восстановить в местах их отсутствия в подъезде на лестничных площадках двойное остекление окон;
3. восстановить в подъезде на лестничных площадках на стенах и потолке нарушенные окрасочный и известковые слои;

4. восстановить в подъезде на лестничных маршах на стенах и потолке нарушенные окрасочный и известковые слои.

В остальной части исковые требования Алмазова Д.Н. подлежат оставлению без удовлетворения, поскольку в судебном заседании из пояснений представителя ответчика ООО «УЖК «Новоуральская», третьего лица Ипатова Д.С., а также из пояснений самого истца Алмазова Д.Н. достоверно установлено, что в настоящее время ответчиком ООО «УЖК «Новоуральская» выполнены все работы: по восстановлению окрасочного слоя кабины лифта, по восстановлению освещения на лестничных площадках в местах его отсутствия, а также произведена замена патронов с лампами накаливания на светильники установлены защитные плафоны на лампах освещения на всех этажах подъезда (с 1 по 9 этажи). Кроме того, выполнение данных работ подтверждается материалами дела, в частности, договором № Х подряда на проведение работ по ремонту лифтового оборудования в жилом фонде г. Новоуральска от 08.07.2020 года, актом № Х от 02.07.2020 года к акту № Х от 17.02.2020 года о ремонте лифтового оборудования, дефектной ведомостью № Х к акту № Х от 02.07.2020 года, локальным сметным расчетом № Х от 08.07.2020 года, договором № Х подряда на проведение работ по ремонту лифтового оборудования в жилом фонде г. Х от 14.05.2020 года, локальным сметным расчетом № Х, актом № Х от 17.02.2020 года о ремонте лифтового оборудования, дефектной ведомостью № Х к акту № Х от 17.02.2020 года, справкой директора ЗАО НПО «Энергия» о выполненных работах по ремонту пассажирского лифта, установленного в ж/д по адресу ул. Х, актами технической готовности электромонтажных работ от 09.07.2020 года, от 13.07.2020 года, от 16.07.2020 года, от 17.07.2020 года.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении требований истца Алмазова Д.Н..

Одновременно, в соответствии со ст. 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено.

С учетом мнения истца, пояснений представителя ответчика и третьего лица, из которых следует, что в настоящее время в подъезде многоквартирного дома по адресу: ул. Х в настоящее время ведутся работы по восстановлению целостности электрощитков (производится замена дверец электрощитков), которые будут выполнены в сентябре-октябре 2020 года, а также ведутся работы по восстановлению в подъезде на лестничных площадках в местах их отсутствия двойного остекления (составлена смета, заключен с подрядчиком договор, работы будут выполнены в срок до 01.09.2020

года), а также принимая во внимание обстоятельства дела, суд считает возможным установить ответчику ООО «УЖК «Новоуральская» срок для исполнения возлагаемой на него обязанности - 2 месяца с даты вступления решения суда в законную силу, считая данные сроки разумными и достаточными для устранения выявленных нарушений.

Доводы ответчика о том, что истцом не представлено доказательств необходимости проведения текущего ремонта подъезда многоквартирного дома в указанный двухмесячный срок не могут быть приняты и отклоняются судом. При этом, суд учитывает, что у ответчика, с учетом норм ст.ст. 203, 434 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в будущем есть право просить суд об отсрочке исполнения решения суда при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления, и при представлении соответствующих доказательств. В настоящее время доводы ответчика о том, что истцом не представлено доказательств необходимости проведения текущего ремонта подъезда многоквартирного дома в указанный двухмесячный срок, судом отклоняются судом.

Учитывая, что ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию общего имущества нарушает права собственника как потребителя, суд приходит к выводу, что на основании ст. 15 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда.

В силу ст. 15 Закона Российской Федерации «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 соответствии с пунктом 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Поскольку ответчик как организация, оказывающая услуги, надлежащим образом свои обязательства не исполнила, суд, исследовав характер отношений, сложившихся между сторонами, приходит к выводу, что спорные правоотношения регулируются

законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей

Таким образом, поскольку на правоотношения сторон, вытекающие из договора управления многоквартирным домом, распространяется действие общих положений Закона РФ "О защите прав потребителей", в том числе о компенсации морального вреда, достаточным условием взыскания которого является факт нарушения прав потребителя, на что указано в п. 2 и п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 317 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", требования истца о компенсации морального вреда является обоснованным.

При этом, размер компенсации морального вреда в силу ст. ст. 151, 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации определяется судом исходя из конкретных обстоятельств каждого дела с учетом объема и характера причиненных истцу нравственных и физических страданий, степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда, а также требований разумности и справедливости.

С учетом обстоятельств дела и того, что причинение морального вреда при нарушении прав потребителя презюмируется, учитывая вину ответчика в нарушении прав истца, как потребителя, степень причиненных истцу нравственных и физических страданий, также суд учитывает фактические обстоятельства дела, длительность не исполнения ответчиком необходимых и своевременных мер по выполнению возложенных на него обязанностей, затраты собственного времени истца в целях урегулирования спора, а также требования разумности и справедливости, в связи с чем, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 1000 руб. 00 коп.

В соответствии со ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 300 руб. 00 коп.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

Иск Алмазова Д. Н. к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Новоуральская» об обязанности провести текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Возложить на Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Новоуральская» обязанность произвести текущий ремонт подъезда жилого дома № Х,

расположенного по адресу: ул. X, в течение двух месяцев с момента вступления решения суда в законную силу, выполнив следующие работы по текущему ремонту:

1. восстановить целостность электрощитков в подъезде на лестничных площадках в местах их отсутствия;

2. восстановить в местах их отсутствия в подъезде на лестничных площадках двойное остекление окон;

3. восстановить в подъезде на лестничных площадках на стенах и потолке нарушенные окрасочный и известковые слои;

4. восстановить в подъезде на лестничных маршах на стенах и потолке нарушенные окрасочный и известковые слои.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Новоуральская» в пользу Алмазова Д. Н. компенсацию морального вреда в размере 1000 руб. 00 коп.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Новоуральская» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 300 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда через Новоуральский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий И.А. Басанова
Согласовано И.А. Басанова