

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 июня 2025 г.

г. Валуйки

Валуйский районный суд Белгородской области в составе:
председательствующего судьи Андреева С.Н.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Страховой Е.С.,
с участием представителей ответчика ООО «Профновации» Межаковой М.В.,
адвоката Зайцева А.Е.,
в отсутствие истца его представителя Дашкевич Е.Н., представителя
третьего лица ООО «Восток Управляющая компания», представителя ФСР ЖКХ
Белгородской области
в отсутствие представителя Территориального отдела Управления Роспотребнадзора
по Белгородской области в Валуйском районе,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
к ООО «Профновации» о возмещении ущерба, причиненного
заливом квартиры,

установил:

обратился в суд с вышеуказанным исковым заявлением, в котором
просил взыскать с ответчика ООО «Профновации» в его пользу причиненный материальный
ущерб, возникший в результате залива квартиры в размере руб., штраф в размере
50%, от присужденных судом суммы, мотивируя требования тем, что ему ответчиком
причинен ущерб в связи с постоянными заливами в связи с протечкой кровли, бездействием
в этой связи Управляющей компании, к которой устно обращались по поводу заливов
принадлежащей ему квартиры №12, расположенной на втором этаже в доме №28г по ул.
Чапаева в г. Валуйки Белгородской области.

В судебное заседание истец не явился, извещен надлежащим образом,
доверил представлять свои интересы представителю по доверенности Дашкевич Е.Н.,
которая в судебных заседаниях пояснила, что указанный дом обслуживается управляющей
ООО «Профновация», ранее обслуживание осуществлялось ООО «Восток Управляющая
компания», часть работников которой затем перешла в ООО «Профновацию». Им были
известны проблемы с кровлей и заливы в квартире истца. Уточнить, когда конкретно
обращался истец к ответчику сторона истца не может, обращения были устными. Мнение,
что залив произошел в связи с обустройством балкона собственником, необоснованно. Залив
произошел в месте, не примыкающем к балкону. Крыша протекает длительное время, в
связи с чем появились плесень, повреждены обои, потолочные плинтусы.

По представленной ответчиком документации- составленным актом № 1 от
26.06.2023, составленный ООО «Восток Управляющая компания» о последствиях залива
жилого помещения, в котором отражено, что на момент обследования квартиры истца
выявлены протечки из вышерасположенного помещения: жилая комната: намокание и
пожелтение шпаклевки и окраски потолка: 0,9 кв.м., сторона истца пояснила, что акт не был
подписан копия им не была получена, так как он не был согласен с
отраженной в акте причиной залива. Причиной залива указано затекание в жилое помещение
влаги от примыкания крыши балкона к несущей стене здания, собственнику рекомендовано
было разобрать подшивку балкона для установки места протечки. Истец настаивает, что
протечка произошла из-за отсутствия текущего ремонта кровли, в том числе после заливов,
которые имели место после 2023 года, то есть в период, когда управляющей компанией стал
ответчик, в связи с чем считает надлежащим ответчиком именно ООО «Профновацию».
Привлекать в качестве ответчика не пожелал. Истец надлежащим образом исполняет
обязанность по оплате услуг ответчика по текущему ремонту жилья, иных коммунальных

услуг, ответчик же свою обязанность не исполняет, или исполняет ненадлежащим образом. Считает, что перечень минимальных работ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013. Также представитель истца полагал, что представленные ответчиком журналы регистрации обращений не содержат устных обращений истца по причине того, что не были в них отражены. Пояснила, что претензия была направлена ответчику по адресу, который указан в тексте претензии и содержится в документах ответчика.

После проведения судебной экспертизы по ходатайству стороны истца, истец в части оценки ущерба не согласился, просил провести повторную строительную экспертизу, указывая на заниженную стоимость ущерба.

Сторона ответчика представила письменные возражения, в которых указала, что возражает против удовлетворения исковых требований, указывает, что ответчик является ненадлежащим, так как единственное обращение по заливу имело место в период ответственности ООО «Восток Управляющая компания». Кроме того, устранение залива, связанного с протечкой крыши имеет заявительный характер. Однако истец с заявлением к ответчику не обращался. Ответчик назначен Управляющей компанией МКД Администрацией; доказательств ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязанностей не представлено. Генеральный директор ООО «Профновации» Межакова М.В. представила письменные возражения, в которых указала, что составленным актом № 1 от 26.06.2023 ООО «Восток Управляющая компания» доказано, что причиной залива является затекание в жилое помещение влаги от примыкания крыши балкона к несущей стене здания, собственнику рекомендовано было разобрать подшивку балкона для установки места протечки. Таким образом, причина залива связана с действиями самого собственника. 21.03.2025 работниками ответчика был обследован МКД истца, установлено, что собственником квартиры 12 д. 28г по ул. Чапаева был самостоятельного произведен ремонт балкона, что является нарушением ЖК РФ. Была осуществлена обшивка и остекление, установлен козырек балкона, крыша балкона- самовольная постройка. Залив произошел по вине собственника в период, когда МКД обслуживался другой управляющей организацией, которая является надлежащим ответчиком. Ущерб от залива по обоюдному согласию был возмещен путем зачета сумм по содержанию жилья(л.д. 113).

В судебных заседаниях представители ответчика ООО «Профновации» Межакова М.В., адвокат Зайцев А.Е., пояснили, что ООО «Профновация» была назначена постановлением Администрации Валуйского городского района, договора с собственниками МКД не заключалось, поэтому текущий ремонт не входит в обязанности организации, происходит только ремонт по жалобам собственников и жильцов квартир. Истец к ответчику ни устно по телефону, ни письменно, а также лично не обращался. Просила в удовлетворении иска отказать. Также представители указали, что после проведения судебной экспертизы ответчиком осуществлены работы по текущему ремонту, акт о принятии подписан представителем администрации, постановлением которой ответчик назначен управлять домом.

Третье лицо – ООО «Восток Управляющая компания, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, имеется ходатайство о рассмотрении дела без его участия (л.д.139). Генеральный директор Николаенко В.И. письменно пояснил, что на телефон аварийно-диспетчерской службы истец в период с 14.02.2022 по 02.05.2023 не обращался. Устное обращение поступило в июне 2023, в результате чего было проведено визуальное обследование помещения и составлен акт о последствиях залива жилого помещения, который был представлен суду, как и журнал обращений на диске в электронном виде. В целях возмещения ущерба в адрес АО РРКЦ было направлено письмо о зачете денежных средств в счет оплаты за содержание общего имущества (л.д.140-142). Договорные отношения с собственниками данного МКД были до 31.07.2023 (л.д.138).

Третье лицо – Фонд Содействия Реформированию Жилищно-Коммунального хозяйства Белгородской области, извещенный о месте и времени судебного заседания надлежащим образом ЭЗП, об отложении не ходатайствовал, просил рассмотреть дело в его

отсутствие (л.д.143-144). Представил письменное возражение, в которых просит иск удовлетворить, считает, что ответчик обязан соблюдать требования, которые в соответствии с действующим законодательством направлены на обеспечение условий для безопасного и благоприятного проживания граждан.

Представитель органа, дающего заключение по делу- территориального органа по контролю в области защиты прав потребителей и безопасности товаров, работ (услуг) - Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Белгородской области в Валуйском районе – Ирхина Т.Н. извещенный о месте и времени судебного заседания надлежащим образом ЭЗП, об отложении не ходатайствовала, представила письменное заключение об удовлетворении иска, поскольку ответчик не доказал оказание надлежащей услуги истцу, истец надлежащим образом исполняет свою обязанность по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Суд, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся.

Суд, заслушав участвующих в деле лиц, показания свидетелей, исследовав представленные по гражданскому делу письменные доказательства, приходит к следующему.

По правилам ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (п. 2 ст. 1064 ГК РФ).

В силу ст. 1082 ГК РФ, удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре или возместить причиненные убытки (ст. 15 ГК РФ).

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что _____ является собственником квартиры №12 по адресу: Белгородская обл., г.Валуйки, ул. Чапаева, д.28г, что следует из выписки из ЕГРН (л.д.18). Трехкомнатная квартира расположена на 2 этаже 2-этажного вышеуказанного многоквартирного дома, 1996 года постройки (л.д.121) управление которого до 01.08.2023 осуществлялось по решению общего собрания собственников данного многоквартирного дома ООО «Восток Управляющая компания», после лишения последней лицензии, с 01.08.2023 до момента рассмотрения дела в суде на основании постановлений Администрации Валуйского городского округа от 28.07.2023 № 1278, 13.09.2024 № 1623 - ООО «Профновацией» (л.д.71-73), генеральным директором которой является Межакова М.В.(л.д.56).

Истец добросовестно оплачивает коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилья, что не оспаривается лицами, участвующими в деле.

26.06.2023 комиссией из работников ООО «Восток Управляющая компания» Ерина Н.И. (главный инженер), Петрущенко Д.В. (инженер по внутридомовым инженерным системам) составлен подписанный ими акт о последствиях залива жилого помещения квартиры № 12 по вышеуказанному адресу (л.д.121,136). Акт содержит указания на повреждения в жилой комнате: намокание и пожелтение шпаклевки и окраски потолка : 0,9 кв.м. Выявлено, что залив помещения произошел по причине: затекание в жилое

помещение, что произошло от примыкания крыши балкона к несущей стене здания. В связи с тем, что отсутствует доступ к крыше с чердака, собственнику помещения рекомендовано разобрать частично подшивку потолка балкона для установки места протечки. В акте имеется отметка об отказе от акта, по пояснению стороны истца в связи с несогласием с указанными причинами залива.

Как следует из пояснений истца, протечки крыши носили постоянный характер, официально к ответчику истец не обращался, так как считал, что не имеет смысла. Работники ООО «Восток Управляющая компания» стали работниками ответчика и они знали о проблемах с крышей, однако обязанности по текущему ремонту ответчик не выполнил.

Суду представлены Журналы регистрации обращений собственников помещений как ООО «Восток Управляющая компания» (л.д.142), так и ООО «Профновации» (л.д.74-107, 108-111), в которых отсутствуют сведения по заливу данной квартиры. Вместе с тем, факт постоянных протечек крыши подтверждается свидетельскими показаниями жильцов подъезда данного дома Красовской Ю.А. (квартира № 7), Стебляковой Н.Н. (квартира № 16). Свидетели пояснили, что залив осуществляется постоянно, в том числе в квартире истца в связи с протечкой крыши. При этом подтвердили, что залив имеет место и на момент нахождения дела в суде, когда погодные условия дождливые. Обращение к ответчику официально жильцы не осуществляли, поскольку считают это бессмысленным. Работой управляющей компании не удовлетворены, то, что кровля течет следует даже при визуальном осмотре подъезда, в котором имеются потеки по стенам. Вместе с тем, работу по ремонту кровли они не видели, жильцы сами вынуждены что-то ремонтировать.

29.01.2025 истец обратился с претензией к генеральному директору ООО «Профновации» Межаковой М.В. (юридический адрес организации: г. Валуйки, ул. Фурманова, д.28, кв.35) по адресу: г. Валуйки, ул. Гвардейская, д. 26, по которому, по пояснению Межаковой М.В. также фактически получается корреспонденция управляющей компании, однако претензия ответчиком не получена, возвращена отправителю за истечением срока хранения 31.03.2025 (почтовый идентификатор «30999604116242»). В претензии истец просил возместить в срок 10 дней 100000 руб. и расходы на изготовление претензии в сумме 5000 руб. перечислением денег на счет истца. Претензия оставлена без удовлетворения.

14.02.2025 истцом подано настоящее исковое заявление в суд.

В судебном заседании представитель истца Дашкевич Е.Н. в целях обоснования иска и установления юридически значимых обстоятельств – размера ущерба, причиненного истцу в результате залива и причинно-следственной связи между ним и заливом, заявила ходатайство о назначении по делу судебной комплексной товароведческой и строительно – технической экспертизы. Судом данное ходатайство удовлетворено, назначена экспертиза, исполнение которой поручено ООО «Оценка экспертиза и право».

Согласно заключению эксперта № 111/25 от 29.04.2025 исследование квартиры № 12 в указанном доме проведено путем визуального осмотра, в результате которого были выявлены дефекты и повреждения, характерные при заливии: на поверхности потолка и стен имеются высохшие следы заливия: потолок и стены помещения подверглись незначительным по объемам, но многократным заливам. В жилой комнате на потоке, окрашенном вододисперсионной краской по выравнивающему слою штукатурки в левом углу относительно балконного дверного блока, следы нарушения целостности шпательного покрытия, отслоения окрасочного слоя на площади 0,8 кв.м. с переходом на стену, выпадение заполнений швов плит перекрытия, наблюдается рост плесени, что является признаком нахождения на поверхности в течение длительного времени влаги. Характер дефектов указывает на поступление водных масс в течение длительного времени, то есть неоднократные заливки (л.д.223). Осмотр квартиры сопровождался фотофиксацией поврежденных мест (225, 226, 244-248), в том числе состояния отделки стен и потолка в местах общего пользования (подъездах) (л.д.226), которые в системной связи со

свидетельскими показаниями жильцов подъезда данного дома Красовской Ю.А. (квартира № 7), Стебляковой Н.Н. (квартира № 16), подтверждают, что протечки кровли в доме выявляются при простом визуальном осмотре, который входит в обязанности ответчика и мог быть выявлен ответчиком без обращения собственников в управляющую компанию. Эксперт также осуществлял фотосъемку чердачного помещения с неплотным примыканием листов кровельного покрытия (л.д.227), имеются повреждения шиферного покрытия в виде сколов угла листа; присутствуют отверстия непонятного происхождения, вероятно от крепежной фурнитуры (гвоздей), что свидетельствует о проблемах с водонепроницаемостью крыши (л.д.229, 230, 231). На дату проведения исследования МКД находится в эксплуатации 29 лет, капитальный ремонт крыши планируется в 2042 году. Согласно вывода эксперта жилому помещению истца нанесен ущерб, причиной которого является затопление, связанное с протечкой кровельного покрытия крыши. Покрытие крыши МКД выполнено из волнового шифера, находится в неудовлетворительном состоянии и требует проведения работ по капитальному ремонту. На дату проведения осмотра (23.04.2025) течь в квартире отсутствует. Выполненное переоборудование балкона квартиры истца не затрагивает существующую конструкцию кровельного покрытия МКД и не является причиной затопления. Согласно дополнительному письменному пояснению эксперта ООО «Оценка экспертиза и право» Гончаровой О.В. для полного и ясного ответа по причинам затопления, выводы были дополнены фразой: «течь вызвана отсутствием текущего ремонта кровли». Также пояснено, что на дату проведения экспертизы визуально следов текущего ремонта кровли в габаритах квартиры истца не выявлено. Вполне вероятно, что отсутствие протекания вызвано хорошими погодными условиями. Поскольку нормативные акты и методики определения временного периода возникновения следов от затопления отсутствуют, срок давности образования пятен протечек в квартире №12 не представляется возможным.

По выводу указанного экспертного заключения стоимость восстановительного ремонта жилого помещения истца в ценах по состоянию на дату проведения экспертизы составляет руб.

Указанное заключение содержит подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, отвечает требованиям допустимости. Экспертом представлены соответствующие сертификаты, дипломы соответствия для проведения строительно-технической экспертизы и оценочной деятельности (л.д.243-265). Оснований не доверять выводам судебной экспертизы у суда не имеется, эксперт имеет соответствующую квалификацию, предупрежден об уголовной ответственности. Ходатайство стороны истца о проведении повторной экспертизы было отклонено, поскольку несогласие с выводами экспертизы по оценке ущерба само по себе не являются основанием для назначения повторной экспертизы по правилам ст. 87 ГПК РФ. Ссылка истца на то, что стоимость работ по ремонту не соответствует рыночной стоимости, явно занижена, не подтверждается документально и носит предположительный характер; утверждение, что в расчет эксперта не включены работы по выведению плесени не соответствует содержанию локального сметного расчета, который включает в п.2 очистку поверхности от плесени, в п. 3 –антисептирование водным раствором (л.д.238-239). Ссылка в ходатайстве на недостаточную ясность выводов эксперта также неубедительна, поскольку этот недостаток устранен дополнительными письменными пояснениями эксперта. Кроме того, у суда нет оснований не доверять квалификации эксперта ООО «Оценка экспертиза и право» Гончаровой О.В., которая, как уже было указано представила соответствующие подтверждающие документы: диплом профессиональной переподготовки по профессиональной деятельности в сфере строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости, диплом по программе «Оценка стоимости предприятия», свидетельство о повышении квалификации специалистов в области оценочной деятельности, свидетельство и удостоверение о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности», квалификационные аттестаты в области «Оценка недвижимости», «Оценка недвижимого

имущества», профессиональный аттестат по подготовке по программе «Ценообразование и сметное нормирование», Сертификаты профессионального специалиста высшей категории в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве (л.д. 253-263). Сторона же истца с ходатайством о назначении повторной товароведческой экспертизы представила лишь копию диплома рекомендуемого ей для повторной экспертизы эксперта о переподготовке по строительно-технической экспертизы и диплом о переподготовке по оценке стоимости предприятий, удостоверение по повышению квалификации «Ценообразования и сметное нормирования в строительстве». Оснований полагать, что эксперт Гончарова О.В. профессионально менее квалифицирована, допустила ошибки и неточности при формировании суммы восстановительного ремонта у суда нет.

Суд принимает экспертное заключение ООО «Оценка экспертиза и право» как надлежащее доказательство и, оценив его в системной связи с вышеприведенными доказательствами, представленными сторонами, приходит к выводу, что имуществу истца-квартире № 12 по ул. Чапаева, д. 28г в г. Валуйки причинен ущерб заливом по причине протечки кровли. Выполненное переоборудование балкона квартиры истца не является причиной залива, оно вызвано отсутствием капитального и текущего ремонта кровли.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее- ЖК РФ), к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома относятся 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 с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ 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.

Согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила), в состав общего имущества включаются крыши.

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

В соответствии с пунктом 11 Правил 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 его осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, а также текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации.

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 (п. 42 Правил).

Граждане, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, относятся к потребителям услуг, оказываемых Управляющей компанией в обслуживании многоквартирного дома, в связи с чем на данные правоотношения распространяется Закон о защите прав потребителей.

Частью 1.2 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3.04.2013 N 290 утверждены 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.

В силу п. 7 указанного Минимального перечня к работам, выполняемым для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, отнесены в том числе, проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их окрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Частью 1 ст. 44 ЖК РФ установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В силу п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 21 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, предусмотрено, что капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Согласно п. 37 Правил при принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со ст. 158 ЖК РФ размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Вместе с тем содержание общего имущества в многоквартирном доме включает в себя не только капитальный, но и текущий ремонт жилого дома.

При этом действующее законодательство, как уже указывалось, не ставит обязанность по содержанию жилищного фонда в состоянии, пригодном для проживания, в зависимость от принятия или непринятия собственниками имущества в многоквартирном доме решения о проведении тех или иных ремонтных работ, поэтому непринятие решения не является препятствием для проведения неотложных, текущих работ, направленных на исполнение обязательных требований по обеспечению нормативно установленного уровня содержания общего имущества многоквартирного дома, которые должны быть исполнены управляющей организацией независимо от решения общего собрания.

Такая позиция согласуется с практикой Верховного суда РФ (Определение ВС РФ от 20.11.2018 N 48-КГ18-22).

Таким образом, управляющая компания, обслуживающая общее имущество многоквартирного жилого дома истца, несет ответственность за его текущее содержание в надлежащем состоянии в силу закона.

Даже при необходимости проведения капитального ремонта кровли, ответчик не может быть освобожден от обязанности надлежащим образом исполнять принятые на себя обязательства по содержанию и проведению текущего ремонта общедомового имущества до проведения ремонтных работ капитального характера.

Как усматривается из материалов дела, ответчик стал управляющей компанией по данному дому 01.08.2023, то есть тогда, когда уже был задокументирован первый залив в квартире истца – в июне 2023, когда управляющей компанией МКД была ООО «Восток Управляющая компания».

Судом неоднократно уточнялась позиция стороны истца о надлежащем ответчике, разъяснялась возможность привлечения соответчика, однако истец настаивает на том, что надлежащим ответчиком является ООО «Профновация».

Вместе с тем, согласно экспертному заключению, показаниям свидетелей, залив в связи с протечкой крыши были неоднократны, и имели место в период управления МКД ответчиком.

Доказательств того, что в период с июня 2023 по момент проведения экспертизы ООО «Профновация», ООО «Восток Управляющая компания» управляющие компании осуществляли свою обязанность по текущему ремонту крыши суду не представлено. При таком положении, суд приходит к выводу, что обе управляющие организации являются надлежащими ответчиками по делу. Поскольку истец определяет к кому предъявлять требования, требование о взыскании ущерба в конкретном производстве только с ответчика ООО «Профновации» подлежит частичному удовлетворению.

Определяя размер взыскиваемой суммы с ООО «Профновации», суд принимает во внимание вывод эксперта о том, что давность следов заливки в квартире истца определить невозможно. Вместе с тем, судом учитывается, что размер ущерба, причинённый в связи с невыполнением обязанности текущего ремонта третьим лицом ООО «Восток Управляющая компания» определен в акте залив № 1 от 26.06.2023 (намокание и пожелтение шпаклевки и окраски потолка). В этой связи, суд приходит к выводу об исключении работ и материалов, связанных с восстановительным ремонтом потолка (п.6(руб.) руб. и п.7(руб.) из суммы стоимости восстановительного ремонта, рассчитанного в экспертном заключении (л.д.238-241), что составляет руб.

Утверждение ответчика о том, что текущий ремонт не входит в обязанности ответчика, поскольку ООО «Профновация» является временной управляющей компанией, назначенной для управления МКД администрацией Валуйского муниципального округа, неубедительно. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, то управление таким домом в общем случае осуществляется временной управляющей организацией, которая определяется решением уполномоченного органа (органа местного самоуправления/органа государственной власти субъекта РФ) на срок не более года. Договор управления таким домом считается заключенным со дня принятия указанного решения. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней направляет собственникам помещений уведомление о принятом решении, об условиях договора управления и условиях его прекращения (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616). Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11.08.2020 № 25273-ОГ/04 разъяснено, что временная управляющая компания не обязана заключать договор управления многоквартирным домом с собственниками помещений в нем. Коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в период управления многоквартирным домом управляющей организацией, назначенной решением о ее определении, оказывают ресурсоснабжающие организации. Сведения для начисления платы предоставляет орган местного самоуправления.

Вместе с тем, требования, предусматриваемые Постановлением Правительства РФ № 290 по минимальному перечню услуг по содержанию и текущему ремонту, действуют как на работу постоянной, так и временной управляющими организациями. Временная управляющая компания является коммерческой организацией с необходимостью наличия у неё лицензии по управлению МКД. Жилищным кодексом РФ прямо предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

Следовательно, неисполнение указанных обязанностей по осмотру и текущему ремонту кровли является ненадлежащим исполнением обязанности ответчиком.

Исходя из факта ненадлежащего оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, послужившего причинению вреда имуществу истца, с учетом положений Закона «О защите прав потребителей», суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца штрафа за нарушение прав потребителей в размере 50% от удовлетворенных требований - руб., с учетом того, что ходатайств о применении положений ст. 333 ГК РФ к размеру штрафа ответчиком не заявлялось, как и не представлялось доказательств несоразмерности определенного на основании закона штрафа нарушенным правам.

С учетом положений ст. ст. 98, 100 ГПК РФ, суд присуждает также ко взысканию в пользу истца, как выигравшей стороне, с ответчика судебные расходы за проведение

На основании ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета Валуйского городского округа подлежит взысканию государственная пошлина в размере _____ руб.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Взыскать с ООО «Профновации» (ИНН 3100016634) в пользу истца
в счет возмещения материальных расходов руб.,
штраф- 18114,26 руб., судебный расходы в счет оплаты экспертизы в размере руб.

Взыскать с ООО «Профновации» (ИНН 3100016634) государственную пошлину в доход бюджета администрации Валуйского муниципального округа (ИНН 3126020770) в сумме руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Белгородского областного суда в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме с подачей апелляционной жалобы через Валуйский районный суд.

Сертификат 273F8F89D9AF6348D3F599956EF8225D
Владелец Страхова Елена Сергеевна
Действителен с 12.12.2024 по 07.03.2026