

Дело №2-975/2025

УИД №58RS0018-01-2025-000818-41

Решение

Именем Российской Федерации

11 июня 2025 года

г. Пенза

Ленинский районный суд г. Пензы в составе председательствующего судьи Кашиной Е.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Капковой Д.К., рассмотрев в открытом судебном заседании в здании суда гражданское дело по исковому заявлению Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пензенской области в интересах А В П к ТСЖ «Старый Вал» о защите прав потребителя,

установил:

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пензенской области, обратилось в суд с названным иском в интересах А В.П. и указало, что последний является собственником жилого помещения . многоквартирного дома .

. Последний обратился в Управление за защитой нарушенного права, указав, что из-за протечки кровли в четырех комнатах указанной квартиры повреждена декоративная штукатурка на стенах и вокруг окон, наблюдается вспучивание, шелушение и отслаивание декоративной отделки, на стенах образовались вертикальные трещины, со вспученной штукатуркой, что подтверждается соответствующими актами ТСЖ «Старый Вал» от 10 марта 2024 года, 13 сентября 2022 года, 23 марта 2023 года, 10 июня 2024 года, а также актами Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области от 26 января 2023 года, 23 июня 2023 года, 24 октября 2024 года.

Как указано в иске управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ «Старый Вал», которое несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за содержание общего имущества в данном доме и качестве оказанных услуг. Потребитель в полном объеме оплачивает ежемесячные счета, включая плату за техническое содержание общего имущества многоквартирного дома в сумме 3 197 руб. 70 коп. и капитальный ремонт общего имущества в сумме 1 362 руб. 80 коп.

С целью защиты нарушенного права потребитель обратился в Министерство жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области и в отношении ТСЖ «Старый Вал» произведен инспекционный визит, составлен соответствующий акт, в котором указаны повреждения жилого помещения и выдано предписание об устранении выявленных нарушений, которые до настоящего времени не устранены.

Для определения стоимости восстановительного ремонта квартиры между А В.П. и АНО «Приволжский Экспертно-консультационный центр» заключено соглашение, за что оплачено с учетом комиссии 20 500 руб. По

результатам экспертного осмотра зафиксированы повреждения в жилом помещении и определена стоимость восстановительного ремонта в размере 172 451 руб.

Сославшись на нормы права Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пензенской области, действующее в интересах А В.П. просит взыскать с ответчика в пользу потребителя денежные средства в размере 172 451 руб., в качестве возмещения убытков, причиненных в результате оказания услуг по содержанию общего имущества ненадлежащего качества, что привело к заливу жилого помещения в квартире многоквартирного дома г.Пензы; взыскать с ответчика в пользу потребителя моральный вред в размере 5 000 руб., стоимость экспертизы согласно договора № 222 от 31 октября 2024 года в размере 20 000 руб., а также штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В ходе рассмотрения дела по существу истец А В.П. отказался от иска в части взыскания с ТСЖ «Старый Вал» штрафа и отказ принят судом, что зафиксировано в определении от 11 июня 2025 года.

Представитель истца Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пензенской области в судебное заседание не явился. О времени и месте слушания дела извещался, в заявлении просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Истец А В.П. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил их удовлетворить. Дополнительно пояснил, что ему принадлежит квартира в доме г.Пензы, в квартире он проживает совместно с супругой. Управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ «Старый Вал». Задолженности по оплате за обслуживание общего домового имущества и за капитальный ремонт он не имеет. В 2019 году он заметил, что на стенах от потолка имеются протечки, в связи с чем, неоднократно обращался в ТСЖ, где собрали собрание, на котором приняли решение о ремонте крыши. Ремонт действительно был, но не тот, который был предусмотрен договором, после этого протечки продолжились, он также обращался в ТСЖ, затем в Министерство жилищно-коммунального хозяйства и защиты населения Пензенской области и в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пензенской области. Также обращался в прокуратуру, где был материал проверки по факту ненадлежащего расходования денежных средств, связанных с ремонтом крыши. До настоящего времени ремонт крыши не осуществлен, в квартире ремонт также не сделан.

Представитель ответчика ТСЖ «Старый Вал» Б. О.В., действующая на основании ордера, в судебном заседании с исковыми требованиями не согласилась. Дополнительно пояснила, что управление многоквартирным домом в г.Пензе осуществляет ТСЖ, в связи с чем, в случае удовлетворения заявленных требований финансовая нагрузка ляжет в том числе на истца. Полагает, что надлежащим ответчиком по делу является



ИП Н А.П., из-за ненадлежащего качества работ которого и имели место протечки в квартире истца.

Третье лицо А Л.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте слушания дела извещалась. В заявлении просила рассмотреть дело в её отсутствие.

Третье лицо ИП Н А.П. в судебное заседание не явился о времени и месте слушания дела извещался. Заявлений и ходатайств не представил. Ранее в судебном заседании вопрос об удовлетворении требований оставил на усмотрение суда и пояснил, что между ним и ТСЖ «Старый Вал» заключалось соглашение на осуществление ремонтных работ кровли. Работы он провел, которые были приняты по акту приема-передачи. После этого к нему обращались с заявлениями об осуществлении гарантийного ремонта, однако, протечки в квартире истца происходят из-за неверного проекта крыши многоквартирного дома, в связи с чем, образуется конденсат, который скапливается и капает. Ремонтные работы с его стороны осуществлены в полном объеме и надлежащего качества.

Выслушав участников процесса, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

Обязательство вследствие причинения вреда возникает при наличии и совокупности следующих оснований: вины причинителя вреда, противоправности действия (бездействия), размера убытков и причинно-следственной связи между противоправным деянием и наступившими последствиями. При этом при взыскании убытков необходимо доказать весь указанный фактический состав. Отсутствие хотя бы одного из условий ответственности не влечет удовлетворения иска.

При этом, по смыслу закона, бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за причинение ущерба, лежит на ответчике, однако сам факт причинения ущерба и причинную связь между действиями ответчика и причинением ущерба должен доказать истец. В данном случае на истце лежит обязанность доказать факт причинения ущерба (само событие и размер ущерба), а также причинно-следственную связь между действиями ответчика и причиненным ущербом, а ответчик вправе представлять доказательства, свидетельствующие об отсутствии его вины в причинении истцу ущерба и опровергающие наличие указанной выше причинно-следственной связи.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по делам о возмещении

убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положениями статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее по тексту - Правила № 491), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также подпункта «б» пункта 2 Правил № 491 крыши включены в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, в силу действующего законодательства, и исходя из приведенного правового регулирования, именно на управляющую организацию, осуществляющую обслуживание вышеуказанного многоквартирного дома, возложена обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, в том числе кровли.

Из материалов дела следует, что А. В.П. является собственником квартиры дома г. Пензы, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и копией свидетельства о государственной регистрации права 58-АБ/№ 160776.

Управление многоквартирным домом г. Пензы по данным сайта «Реформа ЖКХ» осуществляет ТСЖ «Старый Вал», что также не отрицалось в суде представителем ответчика.

В акте осмотра квартиры от 10 марта 2022 года представителем ответчика зафиксировано, что в ходе осмотра комнаты площадью 11,9 кв.м. (на оси «З» между осями «А-Б») имеется влажное пятно на обоях возле окна.

Актом осмотра квартиры от 13 сентября 2022 года представителем ответчика зафиксировано, что в двух комнатах осматриваемой квартиры на стенах вокруг окон имеет место отслаивание и шелушение декоративной штукатурки, а именно в комнате площадью 11,9 кв.м. (по оси «Д» между осями 3-4) и площадью 13,0 кв.м. (по оси «А» между осями 3-4).



23 марта 2023 года актом представитель ответчика зафиксировал, что в результате весеннего таяния снега в предыдущие годы произошла протечка крыши дома в трех комнатах. Ремонт будет осуществлен собственником квартиры самостоятельно и сумма затрат для восстановления стен состоит из стоимости обоев, клея под обои, смеси для штукатурных работ и выравнивания стен указанной площади.

В акте о состоянии стен в квартире [ ] по адресу: г. Пенза, [ ] от 10 июня 2024 года зафиксировано, что на день осмотра в четырех комнатах названной квартиры имеются повреждения декоративной штукатурки на стенах, образовавшиеся из-за протечки кровли в более ранний период.

Согласно протоколу осмотра от 24 октября 2024 года специалистами Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области при осмотре квартиры

г. Пензе зафиксировано, что в комнатах на потолках и стенах имеются свежие влажные пятна протечек, а также застарелые следы темно-коричневого цвета. Также в четырех комнатах над окнами имеются повреждения декоративной штукатурки на стенах, образовавшихся из-за протечек ранее. При осмотре чердачного помещения над квартирой установлено, что деревянная обрешетка под листами кровли имеет следы от намокания. В связи с чем, выдано предписание об устранении нарушений.

Истец неоднократно обращался к ответчику с заявлениями о необходимости ремонта кровли, а также указывал на протечки в его жилище, а ответчик в своих ответах указывал на комплекс проводимых мероприятий.

28 декабря 2024 года представителем ответчика составлен акт о состоянии квартиры [ ] и зафиксировано, что в комнатах на стене и вокруг двух окон имеются следы свежих влажных пятен, а также сухие следы от протечек кровли в прошлом. Декоративная штукатурка стен имеет повреждения: вспучивание, отслаивание, осыпание штукатурки, следы от ручейков протекания и светлые пятна разной формы. На уличной стороне этих стен под карнизом визуально определяются повреждения штукатурки и её промокание.

В тот же день А. В. П. обратился к ответчику с досудебной претензией, в которой просил возместить ущерб в размере 172 451 руб., а также указал, что в случае не исполнения будет вынужден обратиться в суд и требовать компенсацию морального вреда и штраф в размере 50% от взысканной суммы.

В связи с неудовлетворением ответчиком заявленных требований истец подал исковое заявление в суд.

Указанные доказательства в своей совокупности подтверждают факт наличия повреждения имущества истца, о котором он неоднократно заявлял ответчику.

Вместе с тем, суд не может признать допустимыми доказательства, представленные истцом, а именно копии актов осмотра от 10 июня 2024 года, 23 марта 2023 года, поскольку они не соответствуют положениям статей 55, 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку не

содержат подписей должностных лиц и соответствующего удостоверения лицами, составившими данные документы.

Управляющая компания в соответствии с требованиями подпункта «в» пункта 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее – Правила № 354), исполнитель обязан самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «б», «г» - «ж» пункта 17 настоящих Правил.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 31(1) Правил № 354 управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в случаях, предусмотренных подпунктами «б», «г» - «ж» пункта 17 настоящих Правил, обязаны самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

Кроме того, согласно пункту 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 (далее Правила № 491) содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя его осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ.

В соответствии с пунктом 4.6.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечки кровли или инженерного оборудования; профилактические работы в установленные сроки.

Доказательств со стороны ответчика по надлежащему обслуживанию крыши над квартирой истца, суду не представлено.

Довод ответчика о том, что надлежащим ответчиком по делу является ИП Н А.П. обсуждался в судебном заседании.

Из договора подряда № 1 от 15 августа 2022 года следует, что ТСЖ «Старый Вал» заключило соглашение с ИП Н А.П. по выполнению работ по ремонту кровли на объекте: жилой дом в г. Пензе и в локально-сметном расчете приведены наименование согласованных работ. Договором предусмотрена гарантия в течение 5 лет с момента выполнения работ. 27 сентября 2022 года сторонами подписан акт о приемке выполненных работ.



Кроме того, договором предусмотрено, что ИП Н А.П. не несёт ответственности за дефекты, причиненные третьими лицами (п.9.2).

Допрошенный в судебном заседании эксперт Н А.А. пояснил, что в настоящее время у него в производстве находится экспертиза и перед ним поставлен вопрос о причинах протечки кровли в доме В г.Пензе. Экспертиза до настоящего времени не завершена, в связи с чем назвать причину протечки он не может.

Вместе с тем, юридически значимым обстоятельством по делу является установление качества оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом. Учитывая, что с 2022 года истец неоднократно обращался к ответчику с заявлениями об устранении нарушения, ответчик надлежащим образом организовать работу по уходу за кровлей и ликвидацией протечек не смог, что не сможет свидетельствовать об осуществлении услуг надлежащего качества.

Кроме того, суду не представлено доказательств того, что ремонтные работы ИП Н А.П. осуществлял непосредственно над квартирой истца, что наступившие последствия не стали возможным в результате действий иных лиц, в связи с чем довод стороны ответчика о возложении обязанности по возмещению ущерба на ИП Н А.П. не нашел своего подтверждения.

С учетом установленных обстоятельств, суд приходит к выводу, что неисправность возникла на участке ответственности управляющей организации, что также не отрицается самим представителем ответчика.

Доказательств наличия оснований для освобождения ответчика от гражданско-правовой ответственности за причиненный вред, не представлено.

С учетом изложенного, обязанность по возмещению восстановительного ремонта, связанного с затоплением квартиры истца должна быть возложена на ТСЖ «Старый Вал».

Согласно ст.1082 Гражданского кодекса Российской Федерации удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки.

Определяя размер возмещения ущерба, суд исходит из следующего.

Из акта экспертного исследования № 222 от 27 ноября 2024 года следует, что в жилой комнате № 1 зафиксированы повреждения поверхности стен в виде следов высохшей влаги в виде темных и светлых подтеков и пятен, фрагментарное вспучивание и отслоение окрасочного слоя с шпаклевкой и штукатуркой, трещины. В кухне имеются повреждения потолка в виде следов высохшей влаги в виде темных пятен с усилением цвета по контуру, а также поверхности стен со следами высохшей влаги в виде темных и светлых подтеков и пятен, фрагментарное вспучивание и отслоение окрасочного слоя с шпаклевкой и штукатуркой. В жилых комнатах № 2 и № 3 на поверхности стен имеются следы высохшей влаги в виде темных и светлых подтеков и пятен, фрагментарное вспучивание и отслоение окрасочного слоя с шпаклевкой и штукатуркой. Оценив указанные повреждения эксперт пришел к выводу о стоимости восстановительного ремонта в размере 172 451 руб.

Стороной ответчика наличие повреждений в квартире истца, перечисленные в акте экспертного исследования от 27 ноября 2024 года № 222

не оспаривались, как и не оспаривалась стоимость восстановительного ремонта в размере 172 451 руб., в связи с чем, суд полагает возможным использовать его при определении размера причиненного А. В.П. ущерба, так как оно составлено с осмотром помещения истца, специалистом имеющим соответствующее образование.

Также истцом заявлено о взыскании компенсации морального вреда в размере 5 000 руб.

Согласно статье 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон «О защите прав потребителей») моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, 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.

Поскольку судом установлен факт нарушения управляющей организацией прав потребителя, с учетом обстоятельств дела, обращение истца к ответчику, принимая во внимание нравственные страдания, причиненные истцу действиями ответчика, связанными с неисполнением своих обязательств, переживания истца, суд определяет размер компенсации морального вреда в размере 5 000 рублей в пользу истца.

Также истцом заявлено о взыскании расходов по оплате экспертных услуг в размере 20 000 руб.

Согласно ч.1 ст. 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в числе прочих, другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

В обоснование данных требований представлен договор № 222 от 31 октября 2024 года, счет № 222 от 31 октября 2024 года и квитанция на сумму 20 500 руб.

Указанные расходы также подлежат удовлетворению, поскольку в соответствии с положениями ст. ст. 88, 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», п. 100 Постановления такие расходы подлежат взысканию в пользу истца в качестве судебных расходов, как расходы на проведение досудебных исследований стоимости



имущества, на основании которого определена цена предъявленного иска, с учетом удовлетворения требований взысканию подлежит сумма в размере 20 000 руб., как заявленная истцом.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил:

исковые требования Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Пензенской области в интересах А В П к ТСЖ «Старый Вал» о защите прав потребителя, удовлетворить.

Взыскать с ТСЖ «Старый Вал» пользу А В П

, в счет возмещения ущерба причиненного заливом квартиры 172 451 (сто семьдесят две тысячи четыреста пятьдесят один) руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 (пять тысяч) руб., расходы по оплате услуг эксперта в размере 20 000 (двадцать тысяч) руб.

Решение может быть обжаловано в Пензенский областной суд через Ленинский районный суд г. Пензы в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Е.А.Кашина

Решение в окончательной форме изготовлено 27 июня 2025 года.

<b>КОПИЯ ВЕРНА</b>  <b>СУДЕБНЫЙ АКТ</b> в законную силу НЕ вступил	<b>Документ подписан электронной подписью</b>
	<b>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</b> Владелец: Кашина Екатерина Антоновна Сертификат: 00FDF4C9514467BF802377F4EB2CBVE9CE Действителен с 13.09.2024 по 07.12.2025