КОПИЯ

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 марта 2022 года Свердловский районный суд г. Иркутска
в составе председательствующего судьи Новоселецкой Е.И.,
при секретаре Горячкиной А.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 38RS0036-01-2021-006426-62 (2-319/2022) по иску [redacted], действующей в интересах несовершеннолетних [redacted] к Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Сервис» о возложении обязанности произвести ремонтные работы

У С Т А Н О В И Л:

[redacted], действующая в интересах несовершеннолетних [redacted] (далее – истец) обратилась в суд с исковым заявлением, заявлением в порядке ст. 39 ГПК РФ к Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Сервис» (далее – ответчик) о возложении обязанности произвести ремонтные работы.

В обоснование исковых требований указано, что ее несовершеннолетним детям на праве долевой собственности принадлежит жилое помещение по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted].

Ответчик осуществляет управление вышеуказанным многоквартирным домом.

После ливневых дождей в июле 2021 года в очередной раз произошло протекание дождевой воды в квартиру в районе оконных групп комнат № 1, 2, 3, в результате чего образовались мокрые пятна на откосах, намокание гипсокартона во всех комнатах, отслоение штукатурного слоя верхнего периметра оконных групп, намокание и выход из строя электровентилятора обдува системы отопления.

Указанные повреждения зафиксированы в акте осмотра от 16.07.2021, причина попадания воды в квартиры ответчиком не оспаривается.

С 2016 по 2020 гг. в вышеуказанных квартирах уже неоднократно имели место случаи промокания оконных проемов с повреждением элементов отделки. В нескольких комнатах вдоль стеклопакетов и по прилегающим балкам были зафиксированы набухания, отслоения лакокрасочного покрытия.

На ее обращение от 12.10.2020 управляющей компанией был дан ответ от 30.10.2020, из которого следует, что для устранения дальнейшего попадания дождевой воды в квартиры требуется зачистка внешних соединительных швов, пропитка противогрибковым антисептическим средством, гидроизоляцией и наложение козырька с положительным уклоном от здания. Управляющая компания обязалась произвести необходимые работы в срок до 15.11.2020 при наличии финансирования, либо в случае недостатка денежных средств включить в план текущего ремонта на 2-3 квартал 2021 года. Однако никаких работ управляющая компания не произвела, что привело к очередному заливу и повреждению квартир в июле 2021 года.

24.08.2021 в адрес управляющей компании была направлена претензия об устранении повреждений, которая осталась без ответа.

Полагает, что работы по предотвращению протекания дождевой воды в жилые помещения относятся к сфере ответственности управляющей компании.

На основании изложенного, просит суд обязать ООО «Прогресс-Сервис» произвести в течение 4-х месяцев с даты вступления решения суда в законную силу произвести работы по устранению причин протекания воды (атмосферных осадков) в квартиры, расположенные по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted] дом [redacted] квартиры № [redacted], а именно:

- восстановление (реставрацию) кладочных швов лицевой (фасадной) кирпичной кладки, относящейся к квартирам № [redacted] в уровне 3-го этажа и расположенной над ней фасадной кладки в уровне 4-го этажа;

- восстановление (реставрацию) кладочных швов вентиляционных шахт относящихся к квартирам № [redacted] в надкровельном уровне по периметру;

- гидрофобизацию восстановленных поверхностей лицевой кладки фасадов и вентиляционных шахт с ее периодическим восстановлением по мере снижения гидрофобного эффекта;

- ревизию и гидрометизацию линейных стыков фасадной кирпичной кладки с иными элементами фасадов (экраны и плиты балконов, заполнение оконных проемов).

В судебное заседание истец [redacted], действующая в интересах несовершеннолетних [redacted] не явилась, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом, представлено заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие, в связи с чем, суд полагает возможным рассмотреть дело в ее отсутствие в соответствии с ч. 5 ст. 167 ГПК РФ.

Представитель истца Парфентьев И.С., действующий на основании доверенности, в судебном заседании требования измененного иска поддержал в полном объеме, пояснив суду, что управляющей компании было достоверно известно о проблемах, связанных с протеканием дождевой воды в квартиры, о чем свидетельствуют акты обследования жилых помещений, письма и др.

Представитель ответчика по доверенности Гришкевич А.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований, сославшись на доводы отзыва, суду пояснила, что принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Выслушав лиц, участвующих в деле, допросив эксперта, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом установлено, что [redacted]. с [redacted] являются собственниками по ½ доли каждый жилых помещений по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted], д. [redacted], квартиры [redacted], что подтверждается выписками из ЕГРН.

Из представленных суду свидетельств о рождении [redacted], [redacted] следует, что матерью [redacted] г.р., и [redacted] является [redacted]

Согласно выписке из ЕГРЮЛ по состоянию на 10.11.2021, ООО «Прогресс-Сервис» зарегистрировано в качестве юридического лица 19.03.2012,основным видом деятельности которого является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № [redacted] по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted] от 05.08.2015 принято решение о выборе в качестве управляющей организации ООО «Прогресс-Сервис» и заключения договора управления многоквартирным домом с данной организацией с 10.09.2015.

Частью 2 ст. 154 ЖК предусмотрено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в том числе плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно части 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

Частью 16 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, 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 выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее Правила), предусмотрено, 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:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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 (пункт 11(1) Правил).

Согласно п. 4.6.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность; достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Согласно актам обследования квартир от 10.08.2016, 17.08.2017, 09.08.2019 с лета 2016 года в квартирах № [redacted] и № [redacted] происходят постоянные протечки с кровли после осадков.

Из представленного суду акта осмотра от 16.07.2021, составленного сотрудниками ООО «Прогресс-Сервис» следует, что при атмосферных осадках произошло протекание оконных групп в комнатах 1, 2, 3. Видны мокрые пятна на откосах, намокание гипсокартона на откосах 0,5 кв.м. во всех 3 комнатах, отслоение штукатурного слоя по откосам верхнего периметра оконных групп. Намокание электровентилятора обдува системы отопления. Протекание произошло 8-9 июля 2021 года.

Согласно сообщению ООО «Прогресс-Сервис» от 30.10.2020 для устранения дальнейшего попадания дождевой воды в квартиры требуется зачистка внешних соединительных швов, пропитка противогрибковым антисептическим средством, гидроизоляцией и наложение козырька с положительным уклоном от здания. Работы будут выполнены ориентировочно в срок до 15.11.2020 при наличии денежных средств. В случае недостатка

денежных средств данные работы будут включены в план текущего ремонта на 2-3 квартал 2021 года.

Также по сообщению ООО «Прогресс-Сервис» от 08.09.2021 на претензию [redacted] следует, что работы по устранению проникновения дождевой воды в квартиру будут устранены в срок до 15.09.2021

Из материалов дела следует, что 08.08.2021 между ООО «Прогресс-Сервис» и ООО «Таир» заключен договор подряда № 3-21 на выполнение работ, по условиям которого, заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя обязательство выполнить работы, в том числе по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted], д. [redacted] кв. [redacted] и сдать результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

В соответствии с актом выполненных работ № 1 от 07.09.2021 по договору подряда № 3-21 от 03.08.2021 ООО «Таир» произвело работы по монтажу капельника на примыкания к окнам, герметизацию парапета по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted], д. [redacted] кв. [redacted] на общую сумму 58615 руб.

Вместе с тем, не согласившись с объемом проведенных работ, ссылаясь на технический отчет ООО «Предприятие Иркут-Инвест», истец обратилась в суд с заявленными требованиями.

В силу ч. 1 ст. 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В ходе рассмотрения дела, судом 27.12.2021 по ходатайству стороны истца была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Предприятие Иркут-Инвест» Петрову А.В.

Согласно заключению эксперта Петрова А.В. от 01.02.2022, основной причиной проникновения атмосферных осадков в квартиры по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted], дом [redacted], квартиры №[redacted] с начала эксплуатации здания по настоящее время является воздействие дождевых осадков, сопровождаемых северо-западными ветрами при недостаточной гидрогерметичности стен. Деструктивное воздействие дождей существенно возрастает вследствие: пространственной северо-западной ориентацией наружных стен, относящихся к кв. №[redacted] расположения рассматриваемых фасадов жилого дома в верхней тупиковой части улицы [redacted] (пересечение с ул. [redacted]), характеризуемой существенным повышением скоростного напора северо-западных ветров; низкого качества лицевой кладки фасадов, имеющей дефекты в виде пустошовки и эксплуатационных сквозных повреждений, в том числе по стыкам с иными фасадными элементами (заполнения окон).

Работы по монтажу горизонтальных капельников на обрамление окон и гидрогерметизации кровельного покрытия парапета были необходимы, но недостаточны для устранения дальнейшего замачивания стен квартиры по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted], дом [redacted], квартиры №[redacted] от проникновения атмосферных осадков. Указанные ремонтно-защитные работы

решили существующую проблему гидрогерметизации ограждающих конструкций частично.

Работы, необходимые для устранения дальнейшего замачивания стен квартиры по адресу: г. Иркутск, ул. [redacted], дом [redacted] квартиры №[redacted], носят комплексный характер и включают следующие основные мероприятия по капитальному ремонту: восстановление (реставрация) кладочных швов лицевой (фасадной) кирпичной кладки, относящейся к кв. №[redacted] в уровне 3-го этажа и расположенной над ней фасадной кладки в уровне 4-го этажа; восстановление (реставрацию) кладочных швов вентиляционных шахт, относящихся к кв. №[redacted], в надкровельном уровне по их периметру; гидрофобизацию восстановленных поверхностей лицевой кладки фасадов и вентиляционных шахт с её периодическим профилактическим восстановлением по мере снижения гидрофобного эффекта; ревизия и гидрогерметизация линейных стыков фасадной кирпичной кладки с иными элементами фасадов (экраны и плиты балконов, заполнение оконных проёмов) при необходимости.

Рассматриваемый экспертизой дефект носит системный характер для всего многоквартирного дома и касается фасадов северо-западной ориентации.

В соответствии с п. 15 Постановления Пленума ВС РФ от 26.06.2008 № 13 "О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции» при исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

В ходе судебного разбирательства по делу был допрошен эксперт Петров В.А., из показаний которого следует, что данные квартиры относятся к ограниченно работоспособным, поскольку имеются дефекты. При сильных дождях вода проникает в стену, и приводит к крайне нежелательным последствиям. С точки зрения безопасности возникает микологическая опасность. Капитальный ремонт - это комплекс работ, который должен привести здание к состоянию работоспособному или исправному. Текущий ремонт касается проблем, возникающих в период эксплуатации здания. В данном случае, ущерб получают только [redacted] квартиры. При этом характер работ относится к текущему ремонту, необходимо расшить швы, запитать специальными составами, сделать примыкания возле окон, и сделать шахты на крыше, кладку для этого разбирать не нужно. Капитальный ремонт нужен только по всему зданию, в рамках данных квартир – это текущий ремонт.

В силу ч.1 ст.67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В соответствии с п.7 Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении», судам следует иметь в виду, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 ГПК РФ).

Согласно ст. 8 Федерального закона № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

В силу статьи 23 указанного Федерального закона при производстве комиссионной судебной экспертизы экспертами разных специальностей каждый из них проводит исследования в пределах своих специальных знаний. В заключении экспертов, участвующих в производстве комплексной экспертизы, указывается, какие исследования и в каком объеме провел каждый эксперт, какие факты он установил и к каким выводам пришел. Каждый эксперт, участвующий в производстве комплексной экспертизы подписывает ту часть заключения, которая содержит описание проведенных им исследований и несет за нее ответственность. Общий вывод делают эксперты, компетентные в оценке полученных результатов и формулировании данного вывода. Если основанием общего вывода являются факты, установленные одним или несколькими экспертами, это должно быть указано в заключении. В случае возникновения разногласий между экспертами результаты исследований оформляются в соответствии с частью 2 статьи 22 данного Федерального закона.

Исходя из содержания ст.25 ФЗ №73-ФЗ, на основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его. Подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью государственного судебно-экспертного учреждения.

В заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены:

время и место производства судебной экспертизы;

основания производства судебной экспертизы;

сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу;

сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы;

предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения;

вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;

объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы;

сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы;

содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;

оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

Согласно ст. 41 ФЗ в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2,4,6 - 8,16 и 17, части второй статьи 18,статей 24 и 25 настоящего Федерального закона.

В экспертном заключении указаны методики проведения экспертизы, ссылки на нормативные акты, методические руководства, специальную литературу, подробно изложены вводная, описательная, мотивировочная часть с выводами. Основания сомневаться в достоверности заключения эксперта у суда отсутствуют, так как оно дано компетентным лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Исследовательская часть заключения содержит в достаточной степени подробное описание объекта и методов исследования, порядок проведения исследовательской работы, которые позволили сформулировать соответствующие выводы, в связи с чем, суд принимает в качестве доказательства заключение эксперта от 03.09.2021 в соответствии со ст. 55 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Оснований сомневаться в достоверности заключения эксперта от 01.02.2022 у суда отсутствуют, так как оно дано компетентным лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, имеющим соответствующее образование и стаж экспертной деятельности. Исследовательская часть заключения содержит в достаточной степени подробное описание объекта и методов исследования, порядок проведения исследовательской работы, которые позволили сформулировать соответствующие выводы. Кроме того, суд учитывает так же то обстоятельство, что при назначении экспертизы отводов эксперту заявлено не было.

Следовательно, указанное заключение эксперта в соответствии со ст. 55 Гражданского процессуального кодекса РФ, может быть принято в качестве доказательства по делу.

Не оспаривая нуждаемость кровли и фасада жилого дома в ремонте, ответчик, возражая против иска, ссылался лишь на отсутствие решения собственников о проведении ремонта.

Между тем в силу п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, а также подп. «б» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, крыши включены в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 7 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 29.06.2020) к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов относятся, кроме прочего: проверка кровли на отсутствие протечек, а при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Пунктом 9 вышеуказанного минимального перечня закреплена обязанность управляющих компаний по выявлению нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявлению нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках, а при выявлении повреждений и нарушений - обязанность по разработке плана восстановительных работ (при необходимости), проведению восстановительных работ.

Согласно п. "в" ч. 6 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, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

Часть 2.3 ст. 161 ЖК РФ предусматривает, что 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.

Кроме того, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить теплозащиту, влагозащиту наружных стен (4.2.1.1); исправное состояние кровли, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли, устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в различных кровельных конструкциях согласно Правилам № 170 (пп. 4.6.1.1; 4.6.1.2).

Таким образом, действующим законодательством, вне зависимости от наличия или отсутствия решения общего собрания собственников помещений жилого дома о проведении текущего ремонта общего имущества, предусмотрена безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в Минимальный перечень, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях - незамедлительно.

Разрешая настоящий спор, исходя из обстоятельств дела, руководствуясь статьями 154, 158, 161 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, суд исходит из того, что за состояние общего имущества в многоквартирном доме отвечает организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом на момент залива квартир истца, к которой в данном случае относится ООО «Прогресс-Сервис», соответственно, Общество обязано исполнить возложенные на него законом обязанности по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и устранению нарушений прав и законных интересов собственников жилого помещения, в связи с чем, исковые требования о возложении на ответчика обязанности произвести работы устранению причин протекания воды (атмосферных осадков) в квартиры являются законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Учитывая положения ст. 206 ГПК РФ, суд считает необходимым обязать ответчика исполнить решение суда в течение 4-х месяцев с даты вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования [redacted], действующей в интересах несовершеннолетних [redacted] и [redacted] удовлетворить.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс-Сервис» в течение 4-х месяцев с даты вступления решения суда в законную силу

произвести работы по устранению причин протекания воды (атмосферных осадков) в квартиры, расположенные по адресу: г. Иркутск, у. [redacted], дом [redacted] квартиры № [redacted], а именно:

Восстановление (реставрацию) кладочных швов лицевой (Фасадной) кирпичной кладки, относящейся к квартирам № [redacted] в уровне 3-го этажа и расположенной над ней фасадной кладки в уровне 4-го этажа;

Восстановление (реставрацию) кладочных швов вентиляционных шахт относящихся к квартирам № [redacted], в надкровельном уровне по из периметру;

Гидрофобизацию восстановленных поверхностей лицевой кладки фасадов и вентиляционных шахт с ее периодическим восстановлением по мере снижения гидрофобного эффекта; ревизию и гидрометизацию линейных стыков фасадной кирпичной кладки с иными элементами фасадов (экраны и плиты балконов, заполнение оконных проемов).

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Иркутский областной суд через Свердловский районный суд г. Иркутска в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий судья: Е.И.Новоселецкая

Решение в окончательной форме изготовлено 31.03.2022

КОПИЯ ВЕРНА
Судья: Новоселецкая Е.И.
Решение не вступило в законную силу
Секретарь с/з

УИД 38RS0036-01-2020-001131-23

КОПИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

13 сентября 2022 года Свердловский районный суд г. Иркутска в составе: председательствующего судьи Дубровская Ж.И., при секретаре Мясоедовой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление [redacted] Леонидовны о взыскании неустойки за неисполнение решения Свердловского районного суда г. Иркутска от 24 марта 2022 года по гражданскому делу № 38RS0036-01-2021-006426-62 (2-319/2022) по иску [redacted], действующей в интересах несовершеннолетних [redacted] к Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Сервис» о возложении обязанности произвести ремонтные работы,

УСТАНОВИЛ:

В производстве Свердловского районного суда г. Иркутска находилось настоящее гражданское дело.

[redacted] обратилась в суд с заявлением о взыскании неустойки за неисполнение решения суда, указав о том, что решение суда по настоящему делу вступило в законную силу 05.05.2022, однако до настоящего времени решение суда ответчиком не исполнено. Дальнейшее затягивание ответчиком срока исполнения решения суда приведет к невозможности проведения ремонтных работ фасада здания в 2022 году в связи с наступлением холодного периода времени. В свою очередь до завершения установленных судом ремонтных работ сохраняется риск возникновения новых случаев протекания атмосферных осадков в помещения квартир. При таких обстоятельствах истец не имеет возможности провести ремонт внутри квартир для устранения последствий протечек, так как все результаты ремонта могут быть утрачены при очередном ливневом дожде. На основании изложенного, заявитель просит суд взыскать с ответчика неустойку в размере 3 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда, то есть со дня принятия судом решения по настоящему заявлению по день фактического исполнения решения суда в полном объеме. Неустойка в меньшем размере не будет выполнять свою функцию, то есть не будет побуждать ответчика исполнять решение суда.

В судебном заседании представитель истцов - Парфентьев И.С. поддержал доводы заявления, дополнительно пояснив о том, что в связи с неисполнением судебного решения ответчиком в установленный судом срок, получен исполнительный лист для принудительного исполнения решения суда, который предъявлен к исполнению и возбуждено исполнительное производство.

Представители ООО «Прогресс-Сервис» в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Суд полагает возможным рассмотреть заявление в отсутствие не явившегося представителя ответчика в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав в судебном заседании представителя истцов, изучив доводы заявления, представленные доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Решением Свердловского районного суда г. Иркутска от 24.03.2022, вступившим в законную силу 05.05.2022, исковые требования [redacted], действующей в интересах несовершеннолетних [redacted] удовлетворены. На ООО «Прогресс-Сервис» возложена обязанность в течение 4-х месяцев с даты вступления решения суда в законную силу произвести работы по устранению причин протекания воды (атмосферных осадков) в квартиры, расположенные по адресу: г. Иркутск, у. [redacted], дом [redacted] квартиры № [redacted], а именно:

восстановление (реставрация) кладочных швов лицевой (фасадной) кирпичной кладки, относящейся к квартирам № [redacted] в уровне 3-го этажа и расположенной над ней фасадной кладки в уровне 4-го этажа;

восстановление (реставрация) кладочных швов вентиляционных шахт относящихся к квартирам № [redacted], в надкровельном уровне по из периметру;

гидрофобизация восстановленных поверхностей лицевой кладки фасадов и вентиляционных шахт с ее периодическим восстановлением по мере снижения гидрофобного эффекта; ревизию и гидрометизация линейных стыков фасадной кирпичной кладки с иными элементами фасадов (экраны и плиты балконов, заполнение оконных проемов).

В соответствии с частью 2 статьи 13 ГПК РФ, вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Неисполнение судебного постановления, а равно иное проявление неуважения к суду влечет за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом (часть 3 статьи 13 ГПК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1). Защита кредитором своих прав в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи не освобождает должника от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (глава 25) (пункт 2).

Из разъяснений, приведенных в пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 года N 7 "О применении судами некоторых положения Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 года N 7), следует, что на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу

кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (пункт 2 статьи 308.3 ГК РФ).

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что положения пункта 1 статьи 308.3 ГК Российской Федерации направлены на защиту прав кредитора по обязательству, в частности путем присуждения ему денежной суммы на случай неисполнения должником судебного акта, и с учетом данных в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" разъяснений, имеют целью побуждение должника к своевременному исполнению обязательства в натуре (определения от 24 ноября 2016 года N 2579-О, от 29 мая 2019 года N 1317-О, от 30 ноября 2021 года N 2499-О и др.). Это согласуется с предписаниями Конституции Российской Федерации, в частности ее статей 19 (часть 1), 35 (части 1 и 3), 45 (часть 1) и 46 (часть 1), а также соответствует закрепленным в статье 1 ГК Российской Федерации основным началам гражданского законодательства, в том числе принципу обеспечения восстановления нарушенных прав и запрету извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Разрешая заявление [redacted]., руководствуясь положениями статьи 308.3 ГК РФ, а также разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 года № 7, суд учитывает, что решение Свердловского районного суда г. Иркутска от 24.03.2022, которым на ответчика возложена обязанность произвести работы по устранению причин протекания воды (атмосферных осадков) в квартиры, расположенные по адресу: г. Иркутск, у. [redacted] дом [redacted] квартиры № [redacted] в четырехмесячный срок со дня вступления решения суда (с 05.05.2022), до настоящего времени не исполнено, в связи с чем суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявления взыскателя о взыскании судебной неустойки, целью которой является побуждение должника к своевременному исполнению обязательства в натуре.

В пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского Кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" указано, что, удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения.

Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). Цель. Определения неустойки является побуждение должника к исполнению судебного акта, которое должно оказаться явно более выгодным, чем его неисполнение.

Определяя размер неустойки, суд, учитывает характер спорных отношений, субъектный состав спора, возникшего между собственником жилого помещения и управляющей компанией, существо обязательства, неисполнение которого может привести к неблагоприятным последствиям для истца ввиду наступления осенне-[illegible]го периода.

[illegible] суд учитывает, что определением Свердловского районного суда г. Иркутска от 31.08.2022 в предоставлении отсрочки исполнения решения суда от 24.03.2022 отказано в связи с отсутствием оснований, предусмотренных ст. 434 ГПК РФ и отсутствием доказательств материального положения должника, в силу которого исполнение решения суда для ответчика затруднительно.

В связи с не предоставлением должником доказательств невозможности либо препятствий для исполнения решения суда, требования заявителя [redacted]. признаются судом обоснованными, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию судебная неустойка в размере 3 000 руб. начиная со дня вступления в силу указанного определения до фактического исполнения решения Свердловского районного суда г. Иркутска от 24 марта 2022 года.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 308.3, 224, 225 ГПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление [redacted] о взыскании неустойки за неисполнение решения Свердловского районного суда г. Иркутска от 24 марта 2022 года по гражданскому делу № 38RS0036-01-2021-006426-62 (2-319/2022) удовлетворить.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Прогресс-Сервис» (ИНН 3812139354, ОГРН 1123850010019) в пользу [redacted] (паспорт [redacted], выдан [redacted] неустойку за неисполнение решения Свердловского районного суда г. Иркутска от 24 марта 2022 года в размере 3 000 рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная с 14.09.2022 до фактического исполнения решения Свердловского районного суда г. Иркутска от 24 марта 2022 года.

Определение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Иркутский областной суд через Свердловский суд г. Иркутска в течение 15 дней.

Председательствующий:

Копия верна
Подлинник решения в материалах гражданского дела
Свердловского районного суда г. Иркутска
«06» 10 2022

Решение вступило в законную силу
«05» 10 2022
Судья