

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

29 июня 2022 года

г.Москва

Головинский районный суд города Москвы

в составе председательствующего судьи Александровой М.В.,

при ведении протокола и протоколирования с использованием средств аудио- и видеозаписи секретарем Аветисян Ф.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1721/2022 по иску [Истец] к Обществу с ограниченной ответственностью [Ответчик] о возмещении ущерба, причиненного имуществу в результате залива квартиры, стоимости проведения независимой оценки ущерба, взыскании суммы неустойки за нарушение срока исполнения требований потребителя, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец [Истец] обратился в суд с иском к ответчику ООО [Ответчик] о возмещении ущерба, причиненного имуществу в результате залива квартиры, стоимости проведения независимой оценки ущерба, взыскании суммы неустойки за нарушение срока исполнения требований потребителя, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов, и, уточнив исковые требования, просит взыскать с ответчика ущерб в размере стоимости необходимых работ и материалов для восстановительного ремонта 781 378 руб., расходы на проведение независимой оценки причиненного ущерба в размере 15 000 руб., неустойку по состоянию на дату фактического исполнения обязательств (на 29.11.2021 размер неустойки составляет 204 745,71 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, расходы по уплате государственной пошлины в размере 5 394,51 руб., мотивируя свои требования тем, что 13.09.2021 произошёл залив квартиры по адресу: г.Москва, 3-й Лихачёвский переулок, [Адрес], принадлежащей на праве собственности истцу. Квартира расположена на 8-м этаже 22-этажного жилого многоквартирного дома. Управляющей организацией, осуществляющей эксплуатацию и обслуживание многоквартирного дома, является ООО [Управляющая организация]. 16.09.2021 комиссией в составе представителей ответчика составлен Акт № б/н обследования жилого помещения. Актом зафиксирована причина залива квартиры: перелив расширительного бака на техническом этаже дома при проведении пусконаладочных работ, зафиксированы следующие повреждения квартиры: прихожая: отслоение окрасочного слоя на потолке из гипсокартона и обоев у арки, следы протечек на основном потолке (водн.), отслоение стыков обоев на стенах, деформация напольного покрытия (паркет), деформация двери в кладовку; сан. узел № 1: вымывание затирки швов на полу, не работает вытяжка, деформация двери и дверной коробки; зал: следы протечек на потолке (водн.), образование трещины у лепнины, где люстра, отслоение стыков обоев на стене, деформация напольного покрытия (паркет), деформация плинтуса на полу, деформация межкомнатной двери (широкой); коридор: деформация напольного покрытия (паркет), отслоение стыков обоев на стене; сан. узел № 2: деформация вытяжки на потолке, не горит свет в зеркальных лампочках; комната: отслоение стыков обоев на стене, деформация дверной коробки и двери; комната: деформация напольного покрытия (паркет), деформация двери и дверной коробки, отслоение обоев на

стене, следы протечек на потолке (водн.); кухня: следы протечек на потолке (водн.), деформация напольного покрытия (паркет). В акте также зафиксирован вывод комиссии: комиссия считает необходимым произвести ремонтные работы в вышеуказанных местах за счёт средств ООО «Центр экспертизы и права». Таким образом, в результате перелива расширительного бака на техническом этаже дома при проведении пуско-наладочных работ был нанесён ущерб по всей площади квартиры, факт залива и повреждения квартиры зафиксированы актом. 13.10.2021 с целью оценки ущерба, нанесённого квартире и движимому имуществу, между истцом и ООО «Центр экспертизы и права» заключен договор № 21-10131-1 на оказание консалтинговых услуг по оценке. По результатам осмотра квартиры независимым оценщиком ООО «Центр экспертизы и права» было составлено заключение от 19.10.2021 № 21-10131-1 «Об оценке рыночной стоимости материалов и услуг, необходимых для восстановительного ремонта по адресу: Москва г., 3-й Лихачевский переулок, № 10, стр. 1», согласно которому стоимость работ и материалов, необходимых для устранения повреждений в квартире и движимого имущества, пострадавшего в результате залива, составляет 974 979 руб. 59 коп. 26.10.2021 в адрес ответчика направлено требование о возмещении ущерба от 26.10.2021. До настоящего времени имущественный вред, причинённый истцу, не компенсирован.

Истец Лисицкий В.С., представитель истца по доверенности Егорова Я.В., в судебном заседании исковые требования поддержали по доводам искового заявления с учетом уточнений.

Представитель ответчика по доверенности Туманова А.В. в судебное заседание явилась, исковые требования признала частично, в ходе судебного разбирательства вину управляющей компании в причиненном истцу ущербе и причину залива не оспаривала, с результатами судебной экспертизы согласилась, представила суду письменные возражения на иск, в которых просила исковые требования удовлетворить частично, взыскать с ответчика в пользу истца стоимость ущерба, причиненного заливом в размере 781 378 руб.; штраф в размере 160 500 руб.; моральный вред в размере 5 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Суд, заслушав стороны, проверив материалы дела, считает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с ч.1 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.

Согласно ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

Законом или договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда. Законом может быть установлена обязанность лица, не являющегося причинителем вреда, выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда.

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.

Вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законом.

В возмещении вреда может быть отказано, если вред причинен по просьбе или с согласия потерпевшего, а действия причинителя вреда не нарушают нравственные принципы общества.

С учетом вышеприведенных правовых норм суд считает, что на истце лежит обязанность по доказыванию факта причинения имущественного ущерба, а на ответчике, не признающим иски, лежит обязанность по доказыванию отсутствия своей вины.

В соответствии со ст. 1082 ГК РФ требования о возмещении вреда могут быть удовлетворены в натуре или путем возмещения причиненных убытков по правилам п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Под убытками в силу ст. 15 ГК РФ 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).

В соответствии с ч.1 п.5 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Согласно ч.2 п. 10 указанного выше Постановления Правительства РФ, следует, 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; 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 гражданам; 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.

В соответствии с п. 5.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать: а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда; б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки.

В соответствии с ч. 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно п. 1.2. ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, - состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п. 4.6.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ

по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние конструкции чердачного помещения, кровли или инженерного оборудования, выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки, в соответствии с п. 5.2. Правил организация по обслуживанию жилищного фонда осуществляет эксплуатации системы центрального отопления.

Согласно ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме 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.

Судом установлено, что истец является собственником квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, 3-й Лихачевский пер., (л.д.32-35).

13.09.2021 произошло затопление квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, 3-й Лихачевский пер.,, собственником которой является истец.

В результате залива пострадала внутренняя отделка и имущество квартиры.

Согласно Акта № б/н обследования жилого помещения - причина залива квартиры: перелив расширительного бака на техническом этаже дома при проведении пуско-наладочных работ, зафиксированы следующие повреждения квартиры: прихожая: отслоение окрасочного слоя на потолке из гипсокартона и обоев у арки, следы протечек на основном потолке (водн.), отслоение стыков обоев на стенах, деформация напольного покрытия (паркет), деформация двери в кладовку; сан. узел № 1: вымывание затирки швов на полу, не работает вытяжка, деформация двери и дверной коробки; зал: следы протечек на потолке (водн.), образование трещины у лепнины, где люстра, отслоение стыков обоев на стене, деформация напольного покрытия (паркет), деформация плинтуса на полу, деформация межкомнатной двери (широкой); коридор: деформация напольного покрытия (паркет), отслоение стыков обоев на стене; сан. узел № 2: деформация вытяжки на потолке, не горит свет в зеркальных лампочках; комната: отслоение стыков обоев на стене, деформация дверной коробки и двери; комната: деформация напольного покрытия (паркет), деформация двери и дверной коробки, отслоение обоев на стене, следы протечек на потолке (водн.); кухня: следы протечек на потолке (водн.), деформация напольного покрытия (паркет). В акте также зафиксирован вывод комиссии: комиссия считает необходимым произвести ремонтные работы в вышеуказанных местах за счёт средств ООО (л.д.37-38)

Ответчик ООО является управляющей компанией многоквартирного жилого дома по указанному адресу.

Для оценки рыночной стоимости восстановительного ремонта внутренней отделки квартиры истец обратился в ООО «Центр экспертизы и права», согласно Заключению №21-10131-1 от 19.10.2021 рыночная стоимость материалов и услуг, необходимых для восстановительного ремонта квартиры по состоянию на 13.09.2021 составляет 974 979,59 руб. (л.д.101-131).

26.10.2021 истец направил в адрес ответчика требование о возмещении ущерба (л.д.75-82), которое оставлено ответчиком без удовлетворения.

В судебном заседании представитель ответчика не отрицал факт залития и его причины.

Признавая свою вину в произошедшем заливе, ответчик не согласился с суммой материального ущерба, в связи с чем по его ходатайству определением суда от 22.03.2022 по делу была назначена судебно-строительная экспертиза (л.д.134-137), на разрешение которой были поставлены следующие вопросы: 1.Определить какие повреждения были причинены внутренней отделке (с учетом инженерных сетей (электропроводки)) квартиры по адресу: город Москва, 3-й Лихачёвский переулок, [REDACTED], при залитии 13 сентября 2021 г.; 2.Определить стоимость восстановительного ремонта квартиры (с учетом инженерных сетей (электропроводки)) по адресу: город Москва, 3-й Лихачёвский переулок, [REDACTED], после залива 13 сентября 2021 г.

Согласно заключению эксперта АНО ЦСЭ «ГАРАНТ» №2-1721/2022 от 06.05.2022, внутренней отделке (с учетом инженерных сетей (электропроводки)) квартиры по адресу: г.Москва, 3-й Лихачевский пер., [REDACTED], при залитии 13 сентября 2021 года были причинены повреждения, которые указаны в таблице №1 исследовательской части. Стоимость восстановительного ремонта квартиры (с учетом инженерных сетей (электропроводки)) по адресу: город Москва, 3-й Лихачевский пер., [REDACTED], после залива 13 сентября 2021 года, без учета физического износа материалов, представлена в локальном сметном расчете №1 Приложения № 2 и составляет на дату составления заключения 781 378 рублей с учетом НДС. НДС составляет 130 229,60 руб. Стоимость восстановительного ремонта квартиры (с учетом инженерных сетей (электропроводки)) по адресу: город Москва, 3-й Лихачевский пер., [REDACTED], после залива 13 сентября 2021 года, с учетом физического износа материалов, представлена в локальном сметном расчете №2 Приложения №3 и составляет на дату составления заключения 656 710,60 руб. (л.д.142-165).

Стороны по существу результаты судебной экспертизы от 06.05.2022, не оспорили.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии оснований сомневаться в правильности и достоверности сведений, указанных в исследовательской части заключения судебного эксперта и в выводах экспертизы в части установления объема повреждений от залива и размера ущерба. Судебная экспертиза была назначена и проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, подготовлена компетентным специалистом в соответствующей области, которому были разъяснены его права и обязанности, предусмотренные ст.85 ГПК РФ. Эксперты в установленном законом порядке были предупреждены об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ. Судом не установлено наличия в выводах указанного заключения какой-либо неопределенности или противоречий, заключение эксперта является ясным, полным, объективным, определенным, содержащим подробное описание проведенного исследования и сделанные в его результате выводы предельно ясны, неполноты заключение эксперта по вопросам, постановленным перед экспертом судом, не содержит.

Суд считает возможным наряду с другими доказательствами положить в основу судебного решения заключение эксперта АНО ЦСЭ «ГАРАНТ», поскольку оно удовлетворяет требованиям закона о допустимости и относимости доказательств (ст. ст. 59, 60 ГПК РФ).

У суда не имеется оснований не доверять представленным доказательствам, ввиду чего суд их находит достоверными и объективными, и считает возможным положить их в основу решения. Данные обстоятельства и доказательства по существу не опровергнуты.

Представленный истцом в подтверждение размера ущерба отчет об оценке может принять во внимание и положить его в основу решения суда, поскольку оценивая представленные сторонами документы, сравнивая их с произведенной оценкой со стороны экспертного учреждения АНО ЦСЭ «ГАРАНТ», определяя их полноту и достоверность, суд приходит к выводу, что отчет судебного экспертного учреждения является достаточным и достоверным для подтверждения объема повреждений и рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного истцу в результате залива.

В соответствии со статьей 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями пункта 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьей 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, 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.

Оценивая доказательства в их относимости, допустимости, достоверности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд, принимая во внимание заключение эксперта АНО ЦСЭ «ГАРАНТ», считает необходимым взыскать с ответчика ООО в пользу истца 781 378 руб. в счет возмещения ущерба, причиненного заливом квартиры, согласно результатам проведенной судебной экспертизы.

Требования истца о взыскании неустойки в связи с неудовлетворением требований по претензии, удовлетворению не подлежат, поскольку данная неустойка подлежит взысканию только тогда, когда такие убытки причинены вследствие отказа исполнителя от исполнения договора. Между тем, причиненные истцу убытки не связаны с отказом от исполнения договора, а требования о возмещении причиненного заливами ущерба не отнесены к отдельным требованиям потребителя, которые подлежат удовлетворению исполнителем в десятидневный срок, и за нарушение сроков удовлетворения которых Законом РФ № 2300-1 "О защите прав потребителей" предусмотрена ответственность исполнителя в виде уплаты неустойки. Поскольку правоотношения сторон возникли из деликта, суд отказывает во взыскании неустойки в порядке Закона РФ № 2300-1 "О защите прав потребителей".

Статьей 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" предусмотрено, что моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежат компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Действиями ответчика истцу как потребителю причинен моральный вред, размер компенсации которого с учетом конкретных обстоятельств дела, степени

вины ответчика и наступивших последствий, суд считает возможным определить в размере 10 000 руб.

Согласно п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как следует из материалов дела, истец в досудебном порядке обращался к ответчику с требованием о выплате ущерба, которое ответчиком оставлено без удовлетворения, следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф. С учетом обстоятельств дела суд также полагает возможным снизить размер штрафа за невыполнение требований потребителя до 160 000 руб. в пользу истца, применив положения ст. 333 ГК РФ.

На основании ст.98 ГПК РФ, с ответчика подлежат взысканию расходы истца на проведение независимой оценки в размере 15 000 руб., (л.д.40-41, 74), по оплате госпошлины в размере 5 394,51 руб.

В силу ст.103 ГПК РФ с ответчика также подлежит взысканию в доход бюджета г.Москвы государственная пошлина в размере 5 919,27 руб., пропорционально удовлетворенным иском требованиям, а также с учетом оплаченной истцом госпошлины.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194 – 198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования _____ к Обществу с ограниченной ответственностью _____ о возмещении ущерба, причиненного имуществу в результате залива квартиры, стоимости проведения независимой оценки ущерба, взыскании суммы неустойки за нарушение срока исполнения требований потребителя, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью _____ в пользу _____ в счет возмещения ущерба 781 378 руб. 00 коп., расходы по проведению оценки в размере 15 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб. 00 коп., штраф в размере 160 000 руб. 00 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 5 394 руб. 51 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью _____ в доход бюджета г. Москвы госпошлину в размере 5 919 руб. 27 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Головинский районный суд г.Москвы.

Судья



Мотивированное решение изготовлено 06 июля 2022 года

Пронумеровано на
л

Судья:
Секретарь:

