

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

КОПИЯ

28 января 2021 года

г. Ярославль

Кировский районный суд г. Ярославля в составе председательствующего судьи Барышевой В.В., при секретаре Осиповой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению к Акционерному обществу «Управляющая организация района» о защите прав потребителя, многоквартирными домами

установил:

Е.В. является участником права общей долевой собственности (доля в праве 8/10) на жилое помещение - кв. д. по ул. г. Ярославля. Управление данным многоквартирным жилым домом осуществляет АО «Управдом района». 16.08.2020 года по причине срыва крышки с ревизионного клапана стояка канализации, проходящего через вышерасположенную квартиру, имело место затопление принадлежащего истце жилого помещения. В соответствии с отчетом независимого эксперта ООО «ЭОЦ» стоимость восстановительного ремонта принадлежащего истце жилого помещения составляет 289 120 руб., стоимость поврежденной мебели составляет 28 250 руб. Истица обратилась к ответчику с претензией о возмещении материального ущерба, причиненного ненадлежащим исполнением обязательств по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома. В досудебном порядке требования истца удовлетворены ответчиком частично: в счет возмещения ущерба перечислены денежные средства в размере 184 328 руб., компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., оплата услуг эксперта в размере 8000 руб., оплата услуг юриста по составлению претензии в размере 2500 руб. С размером выплаченного возмещения ущерба истец не согласна, полагает, что в полном объеме причиненный ей материальный ущерб ответчиком не возмещен.

Истица просит взыскать с ответчика в возмещение причиненного материального ущерба 133042 руб., компенсацию морального вреда в размере 40 000 руб., штраф, судебные издержки.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Меркулов С.Н. исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика АО «Управдом района» по доверенности М.Г. против удовлетворения исковых требований возражала, указывая на то, что заявленный истцом размер материального ущерба завышен. Ответчиком составлен альтернативный расчет размера причиненного ущерба, полагает расчет ответчика верным. В случае удовлетворения исковых требований на основании положений ст. 333 ГК РФ просит снизить размер штрафа. Поскольку в досудебном порядке ответчик компенсировал истцу причиненный моральный вред в размере 10 000 руб., полагает, что оснований для взыскания компенсации морального вреда не имеется, причиненный моральный вред возмещен.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав письменные материалы дела, суд полагает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению частично.

Факт затопления жилого помещения истца по причине срыва крышки с ревизионного клапана стояка канализации, проходящего через вышерасположенную квартиру, вина управляющей организации в ненадлежащем содержании общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома установлены актом

обследования квартиры истцов, составленного АО «Управляющая организация многоквартирными домами _____ района», и сторонами по делу не оспариваются.

В соответствии со ст.307 ГК РФ обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Согласно ст.4 Закона «О защите прав потребителей» исполнитель обязан выполнить работу, оказать услугу, качество которой соответствует договору. При отсутствии в договоре условий о качестве работы, услуги исполнитель обязан выполнить работу, оказать услугу пригодную для целей, для которых работа, услуга такого рода обычно используется.

В соответствии со 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.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Согласно п.п. «б» п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей, обеспечивающем соблюдение прав и законных интересов потребителей.

В соответствии со ст. 13 закона «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором. Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.

В соответствии с заключением независимого оценщика ООО «ЭОЦ» в квартире истца обнаружены дефекты, вызванные заливом квартиры. Стоимость восстановительного ремонта квартиры после залива составляет 289 120 руб., стоимость поврежденной мебели составляет 28 250 руб.

Ответчиком представлена альтернативная смета стоимости восстановительного ремонта жилого помещения истца, согласно которой стоимость восстановления жилого помещения после затопления составит 184 328 руб.

В судебном заседании специалист О.В. пояснила, что она является сотрудником АО «Управдом _____ района». На основании акта обследования жилого помещения- кв. _____ д. _____ по ул. _____ г. Ярославля ей был составлен расчет стоимости восстановительного ремонта. Она лично в жилом помещении истца не была и повреждения жилого помещения не осматривала, в связи с чем в стоимость восстановительного ремонта включены только те повреждения, которые описаны в акте осмотра и те материалы, о причинении которых указано в данном акте. Полагает, что экспертом ООО «ЭОЦ» неправомерно применены расценки на демонтаж и последующий монтаж светильников, снятие и оклейку обоев, поскольку имеются более дешевые расценки на смену светильников и смену обоев. Выполнение видов работ, включенных в расценки на смену светильников и смену обоев, приведут к приведению жилого помещения истца в состояние, существовавшее до протечки. Поскольку в сметных расчетах применен коэффициент 1,5, предусматривающий выполнение работ в жилых помещениях в стесненных условиях, оснований для дополнительного включения в смету расходов на вынос мебели- шкафа, не имеется. При определении стоимости восстановительного ремонта коридора экспертом ООО «ЭОЦ» неверно применена расценка на устройство стен из ГКЛ в то время, как имеется иная расценка- ремонт стен из ГКЛ, В данном случае для устранения повреждений перегородки из ГКЛ требуется

замена листов ГКЛ без разборки и установки каркаса, что существенно удешевляет смету на ремонтные работы. Повреждения мебели в сметный расчет АО «Управдом района» не включались, поскольку для оценки данных повреждений требуется квалификация эксперта-товароведа, которой специалисты АО «Управдом района» не обладают.

Специалист Д.Н. пояснил, что он является экспертом ООО «ЭОЦ», имеет квалификацию эксперта по производству строительных, оценочных и товароведческих экспертиз. Копии документов, подтверждающих квалификацию, в заключении представлены. Расчет стоимости восстановительного ремонта в квартире истца осуществлялся им на основании непосредственного осмотра жилого помещения, в ходе которого им выявлены и зафиксированы путем фотофиксации повреждения в том числе натяжных потолков (пятна и потеки), повреждения обоев и иные. Путем непосредственного осмотра им установлено, что в квартире истца имелись флизелиновые обои, которые относятся к категории высококачественных, в то время как ответчик в акте осмотра отнес данные обои к улучшенным, что повлекло занижение сменой стоимости. Наличие высококачественных обоев в квартире истца подтверждено материалами фотофиксации, прайс-листами, приложенными к заключению о категории и стоимости данных обоев. Полагает, что в расчете ООО «ЭОЦ» верно причинены расценки на демонтаж и последующий монтаж светильников, поскольку расценка на смену светильников не предусматривает действий по упаковке и хранению светильников на период производства ремонтных работ по ремонту потолка. Расценка на смену обоев рассчитана на производство текущего ремонта жилого помещения, не имеющего повреждений, и включает в себя очистку стен с заделыванием неровностей в размере 10 % от подлежащей оклейке площади. В данном случае смена обоев осуществляется после имевшей место протечки, что предусматривает необходимость обработки стен и дополнительной очистки стен от повреждений, вызванных их заливом. Поскольку единственным условием причинения коэффициента 1,5 является производство ремонтных работ в жилых помещениях без расселения, дополнительный вид работ в виде демонтажа и последующего встроенного шкафа включены в сметный расчет ООО «ЭОЦ» правомерно. Поскольку в ходе производства ремонтных работ по снятию листов ГКЛ на перегородке в коридоре может быть поврежден металлический каркас конструкции перегородки, поскольку без демонтажа каркаса невозможно выполнить восстановительные работы по потолку, в сметный расчет вместо расценки на ремонт стен из ГКЛ включена расценка на устройство стен из ГКЛ. Расчет материального ущерба, причиненного истцу вследствие повреждений мебели, выполнен исходя из наличия у специалиста квалификации эксперта-товароведа.

Суд полагает, что оснований не доверять экспертному заключению ООО «ЭОЦ» не имеется, поскольку данное заключение выполнено на основании непосредственного осмотра квартиры истца, отмеченные специалистом повреждения, подтверждены материалами фотофиксации.

В то же время сметный расчет АО «Управдом района» основан на акте осмотра жилого помещения, составленного АО «Управдом района» от 21.08.2020 года, без учета выраженных в тексте данного акта замечаний истца относительно имевшей место неполной фиксации всех имеющихся повреждений жилого помещения. При указанных обстоятельствах сметный расчет АО «Управдом района» суд полагает недостоверным.

Таким образом, с АО «Управдом района» в пользу истца подлежит ко взысканию в возмещение причиненного ущерба разница между размером ущерба, определенным ООО «ЭОЦ» и выплаченным размером убытков- 133 042 руб.

В соответствии с положениями закона «О защите прав потребителей» и положениями Гражданского Кодекса РФ суд считает, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Учитывая фактические

обстоятельства дела, объем нарушенных прав потребителя, принимая во внимание требования разумности и справедливости, суд считает, что размер компенсации морального вреда, подлежащий к уплате ответчиком, должен быть определен суммой в 10 000 руб. В данном случае компенсация морального вреда в пользу истца выплачена ответчиком в досудебном порядке на основании претензии. Оснований для взыскания компенсации морального вреда в большем размере суд не усматривает.

На основании 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.

При определении размера подлежащего ко взысканию штрафа суд принимает во внимание то обстоятельство, что ответчиком в досудебном порядке произведена выплата причиненного истцу материального ущерба в неоспариваемой сумме, принимает во внимание возражения представителя ответчика о том, что заявленный истцом размер штрафа несоразмерен последствиям нарушения ее прав со стороны ответчика, в связи с чем на основании положений ст. 333 ГК РФ полагает возможным снизить размер подлежащего ко взысканию с ответчика штрафа до 10 000 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные судебные расходы пропорционально удовлетворенной части требований.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ стороне, в чью пользу состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны оплату услуг представителя в разумных пределах. С учетом сложности дела, количества судебных заседаний, суд определяет оплату услуг представителя в сумме 12 000 руб., включая затраты по составлению искового заявления.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд,

решил:

Взыскать с Акционерного общества «Управляющая организация многоквартирными домами района» в пользу в возмещение материального ущерба 133 042 руб., штраф в размере 10 000 руб., оплату услуг эксперта в размере 7000 руб., оплату услуг представителя в размере 12 000 руб., а всего взыскать 162 042 руб.

Взыскать с Акционерного общества «Управляющая организация многоквартирными домами района» госпошлину в бюджет муниципального образования г. Ярославль в размере 3861 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ярославский областной суд в течение одного месяца со дня вынесения мотивированного решения через Кировский районный суд г. Ярославля.

Судья:



В.В.Барышева