

33-15849/2017

2732397
2765879
дело № 2-1273/17

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

25 апреля 2017 года

г. Уфа

Кировский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан в составе председательствующего судьи Шакирова А.С.

при секретаре Валеевой А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тухватуллина Артура Вадимовича к ООО УК «Жилищный фонд», ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» о возмещении ущерба

УСТАНОВИЛ:

Тухватуллин А.В. обратился в суд с указанным иском к ООО УК «Жилищный фонд», ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» (далее ГУП «ФЖС РБ» прося взыскать с ответчиков, в счет причиненного ущерба квартиры по адресу: РБ, г.Уфа ул. Айская д. 16 кв.44 ;

- материальный ущерб в размере 217 308 рублей;
- убытки, понесенные в результате ремонта отопительных систем в размере 22 000 рублей;
- убытки, понесенные в результате аренды жилья в размере 51 000 рублей;
- расходы по оплате госпошлины в размере 5 543 рублей;
- расходы по оплате услуг проведения экспертизы в размере 8 000 рублей;
- расходы по оплате отправки телеграмм в размере 556 рублей;
- расходы по оплате услуг нотариуса в размере 1100 рублей;
- расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 рублей.

Требования мотивированы тем, что на основании Решения № 99 от 30.03.2016г. истец был принят в члены Жилищного накопительного кооператива «Жилищное строительство №2». В соответствии с данным решением были утверждены условия приобретения истцом жилого помещения расположенного по адресу (строительный адрес): РБ, ГО г.Уфа Кировский район, мкрн. «Иримель», ж.д. (литер7) в квартале, ограниченном улицами Айской, Бакалинской, проектируемыми улицами в створе улиц С. Злобина и Караидельской, кв.№44. (почтовый адрес): РБ, г.Уфа ул. Айская д. 16. На основании Акта приема-передачи жилого помещения в пользование от 17.06.2016г., истцу как члену кооператива было передано в пользование данное помещение.

05.11.2016г. с претензией о подтоплении квартиры обратился сосед живущий под квартирой истца, придя в его квартиру, истец обнаружил, что с потолка в коридоре и на кухне сверху капает вода, стены были в водяных разводах, при этом в квартире истца утечки воды обнаружено не было.

07.11.2016г. истец и его супруга при случайном осмотре обнаружили плесень, влагу, отслолку обоев на стенах кухни, коридора и примыкающих стенах зала.

После этого истец обратился в Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства РБ» т.к. данное предприятие является генеральным застройщиком данного дома с жалобой о разгерметизации системы отопления

11.11.2016 г. была создана комиссия с представителями ООО УК «Жилищный фонд» Абузарова В.А., представителя генерального застройщика ГУП ФЖС РБ Паренко Н.В., директора ООО «Уфаспецстроймонтаж» Баталова С.Л. Данная комиссия составила Акт осмотра технического состояния жилого дома, расположенного по адресу РБ, г.Уфа ул. Айская д. 16 кв.44 в котором говорится место разгерметизации не установлено, требуется вскрытие трассы. В результате разгерметизации системы отопления повреждена внутренняя отделка. Акт осмотра технического состояния жилого дома был составлен в одном экземпляре. На просьбу о предоставлении истцу одного экземпляра данного акта был получен отказ с пояснением, что якобы данный акт является внутренним документом

14.11.2016г. истец обратился к генеральному застройщику ГУП ФЖС РБ с заявлением о проведении ремонтно-восстановительных работ с возмещением материального ущерба.

29.11.2016г. в связи с тем, что обращение осталось без рассмотрения, истец повторно обратился к генеральному застройщику ГУП ФЖС РБ с просьбой о проведении осмотра технического состояния квартиры.

02.12.2016г. истец обратился с извещением к ГУП ФЖС РБ, ООО УК «Жилищный фонд» о намерении самостоятельно вскрыть полы, для устранения причин разгерметизации системы отопления т.к. ранее обращения остались без внимания.

Вина ответчика заключается в том, что ответчик не качественно произвел монтаж отопительной системы, что и привело к разгерметизации системы отопления трассы место утечки которого находилось на территории квартиры истца.

В результате протекания воды были повреждены:

1-Помещение №1- коридор

-стены-обои, вздулись, по периметру образовалась плесень

-полы ламинат с фаской, вздулись, образование грибка с плесенью

2- Помещение №6-жилая комната

-стены-обои, вздулись по периметру, образовалась плесень

3-Помещение №4- кухня

- стены -обои, вздулись, вздулись, по периметру образовалась плесень

-полы- ламинат, вздулись, образовалась плесень

4-Помещение №5- жилая комната

-стены, -обои, вздулись, образование грибка

-полы, -ламинат, вздулся, образование плесени

Стоимость восстановительного ремонта жилого помещения составляет 217 308 рублей.

Управление многоквартирным домом осуществляет ООО УК «Жилищный фонд», с которым истцом заключен договор № 44/16-16 управления многоквартирным домом от 17.06.2016г.

В связи с необходимостью устранения причин разгерметизации системы отопления, истец заключил договор подряда № 47/27 от 12.12.2016г. по монтажу в системах водяного отопления квартиры с Кадыровым Р.М. по которому Кадыров Р.М. обязан переделать отопительную систему квартиры. Стоимость работ составила 22 000 руб., которые истец передал в соответствии с условиями договора, тем самым понес дополнительные убытки в размере 22 000 руб.

На период с 12.11.2016г. по 12.02.2016г. проведения восстановительно-ремонтных работ квартиры за счет истца, а так же в связи с тем, что по всей квартире образовался грибок-плесень опасный для здоровья человека, а на иждивении истца имеется маленький ребенок, истцу пришлось заключить договор найма жилого помещения от 12.11.2016г. между Гатиятуллиным М.А. и Тухватуллиным А.В. тем самым дополнительно понести расходы в размере 51 000 руб..

Истец Тухватуллин А.В. , его представитель Халилов Т.Р. (доверенность от 05.12.2016 г.) в судебном заседании от исковых требований в части взыскания убытков, понесенных в результате ремонта отопительных систем в размере 22 000 рублей отказались, в остальном поддержали, просили удовлетворить.

Судом принимается отказ от иска в части взыскания суммы 22 000 руб. с прекращением производства по делу в данной части.

В судебном заседании представитель ГУП «ФЖС РБ» Зиганшин Э.Р.. (доверенность от 30.12.2016 г.) иск не признал, просил отказать, указав, что ГУП «ФЖС РБ» являются ненадлежащими ответчиками.

Представитель ООО УК «Жилищный фонд» Даниловская Л.К. (доверенность от 24.04.2017 г.) иск не признала, просила отказать, указав, что осмотр был проведен без их

участия, некачественно проведенные работы относятся к гарантийным обязательствам застройщика, в период протечки повышенное давление не допускалось.

Представитель привлеченного к участию в деле в качестве третьего лица ООО «УфаСпецСтройМонтаж» в судебное заседание не явился.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

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

В соответствии со 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.

Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения ущерба, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

Согласно ст. 1082 ГК РФ, удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить убытки (пункт 2 статьи 15).

Под убытками понимаются расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб) (п.2 ст.15 ГК РФ).

В соответствии с ч. ч. 1, 9 ст. 4 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно ч. 1 ст. 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В силу ч. 2 ст. 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (часть 5).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. (часть 5.1)

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (часть 6).

Как установлено судом, согласно акта приема передачи жилого помещения в пользование от 17.06.2016 г. ЖНК «Жилищное строительство №2» передало в пользование члену кооператива Тухватуллину А.В. квартиру расположенную в многоквартирном доме по адресу г. Уфа, ул. Айская д. 16 кв. 44. Застройщиком многоквартирного дома, в котором находится указанная квартира, являлся ГУП «ФЖС РБ». ЖНК «Жилищное строительство №2» с застройщиком заключен договор инвестирования строительства № 284-И от 25.09.2013 г., по условиям которого ГУП «ФЖС РБ» являясь инвестором – застройщиком жилого дома обязался передать ЖНК «Жилищное строительство № 2» по акту приема передачи квартиры (в том числе кв. 44), принять все необходимые меры для передачи кооперативу квартир надлежащего качества.

Между истцом и ООО УК «Жилищный фонд» заключен договор управления многоквартирным домом от 17.06.2016 г.

30.09.2015 г. ГУП «ФЖС РБ» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 02-RU03308000-498Ж-2013

Тухватуллиным А.В. в течение гарантийного срока с момента передачи квартиры и ввода дома в эксплуатацию выявлены недостатки строительного характера. ГУП «ФЖС РБ» надлежащим образом не исполнил свои обязательства, передав истцу через ЖНК "Жилищное строительство №2" квартиру со скрытыми недостатками. Несоответствие качества квартиры выразилось в разгерметизации, проложенной в стяжке пола, трубы отопления ведущей к батарее установленной в квартире истца. Так 05.11.2016 г. к истцу обратился сосед из нижерасположенной квартиры с жалобой на подтопление, с потолка соседа капала вода, при этом в квартире истца было сухо. После обнаружения 07.11.2016 г. в квартире истца отслоение обоев, плесени, влаги был составлен акт осмотра технического состояния квартиры 44 от 11.11.2016 г. с участием представителей ГУП «ФЖС РБ», ООО УК «Жилищный фонд» Как указано в акте в ходе осмотра выявлена разгерметизация системы отопления. Место утечки не установлено, требуется вскрытие трассы. В результате разгерметизации системы отопления повреждена внутренняя отделка коридора, кухни, зала, спальни. Для проведения ремонтно-восстановительных работ требуется вскрытие ламината, трассы отопления, замена труб, восстановление стяжки, обои (демонтаж, монтаж), антисептическая обработка.

14.11.2016 г. Тухватуллин А.В. обратился в ГУП «ФЖС РБ» с письменным заявлением (получено 14.11.2016 г.) с указанием на данные обстоятельства и просьбой произвести ремонтно-восстановительные работы. 29.11.2016 г. Тухватуллин А.В. вновь обратился с заявлением о повторном осмотре технического состояния квартиры (получено 29.11.2016 г.) В связи с отсутствием каких либо действий 02.12.2016 г.

Тухватуллин А.В. обратился в ГУП «ФЖС РБ» с заявлением о направлении представителя для фиксации факта вскрытия пола с последующим устранением причины разгерметизации системы отопления 12.12.2016 г. в 10.00 по адресу г. Уфа, ул. Айская д. 16 кв. 44 (получено 02.12.2016 г.) Как установлено судом, на указанные обращения реакции со стороны ГУП «ФЖС РБ» не последовало. 12.12.2012 г. между истцом и Кадыровым Р.М. заключен договор подряда № 47/27 на выполнение работ по переделке отопительной системы квартиры с установлением даты производства работ с 12.12.2016 г. по 18.12.2016 г. Оплата работ в размере 22000 руб. произведена.

Как следует из пояснений истца, представленных фотографий, при вскрытии стяжки пола для обеспечения доступа к проложенным в ней трубам обнаружено место протечки трубы отопления.

По ходатайству представителя ГУП «ФЖС РБ» судом назначена экспертиза.

Согласно заключения эксперта № 039-17 от 07.04.2017 г. выполненного ООО «Консалт» стоимость ущерба причиненного в результате залива (протечки) системы отопления в жилом помещении расположенного по адресу :г. Уфа, ул. Айская д. 16 кв. 44 произошедшего в ноябре 2016 г. составляет 214 000 руб.

Ознакомившись с заключением эксперта, суд полагает его достоверным не доверять выводу изложенному в указанном заключении у суда оснований не имеется.

С учетом изложенного размер ущерба причиненного в результате повреждения квартиры определяется судом в сумме 214 000 руб.

Довод представителя ГУП «ФЖС РБ» об отсутствии оснований возложения на них ответственности за причиненный вред суд считает несостоятельным. Являясь застройщиком дома ответчик, в силу приведенных норм, несет ответственность за недостатки переданной квартиры в период гарантийного срока.

Частью 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" бремя представления доказательств оказания потребителю услуги надлежащего качества возложено на исполнителя (застройщика).

Решая вопрос о назначении экспертизы, суд руководствовался вопросами указанными представителем ГУП «ФЖС РБ» в своем ходатайстве о назначении экспертизы.

Ответчиком доказательств, опровергающих наличие вышеуказанных строительных недостатков в квартире истца, их возникновение по иным причинам нежели строительные недостатки в материалы дела не представлено.

Установив факт наличия недостатков в квартире истца, суд приходит к выводу об удовлетворении требований в части взыскания с ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» стоимости ущерба причиненного в результате протечки системы отопления в размере 214 000 руб., а также расходов на проведение экспертизы в размере 8 000,00_рублей, почтовых расходов 556 руб. подтвержденных квитанциями которые суд признает обоснованными и необходимыми расходами истца для защиты своего права.

В удовлетворении исковых требований к ответчику ООО УК «Жилищный фонд» суд отказывает, поскольку выявленные дефекты являются производственными и обязанность по их устранению законом возложена на застройщика.

Суд так же отказывает в удовлетворении требований истца о взыскании сумм уплаченных за аренду жилья в период производства ремонтных работ, поскольку доказательств необходимости несения указанных расходов, невозможности проживания в квартире суду не представлено, кроме того истец зарегистрирован по адресу РБ Чишминский район, р.п. Чишмы, ул. Южная, квартал 2, д. 14, следовательно, жильем обеспечен.

В удовлетворении требования о взыскании расходов по оплате услуг нотариуса при удостоверении доверенности в размере 1100 рублей суд отказывает, поскольку из

содержания представленной доверенности не следует, что она выдана на ведение конкретного дела.

В соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела, к числу которых относятся и суммы, подлежащие выплате экспертам в силу ст. 94 ГПК РФ.

Согласно ч. 3 ст. 95 ГПК РФ эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения экспертам, специалистам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами, специалистами.

Применительно к положениям статей 96, 98 ГПК РФ расходы на проведение экспертизы возлагаются на стороны.

Стоимость производства судебной экспертизы составила 15 000 руб., что подтверждается ходатайством ООО «Консалт» от 10.04.2017. Доказательств того, что эта стоимость не соответствует ценам, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги, неразумности или необоснованности указанных расходов в деле не имеется.

В силу со ст. 94, 98 ГПК РФ подлежат взысканию судебные расходы, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В связи с чем, с ответчика ГУП «ФЖС РБ» в пользу ООО «Консалт» подлежат взысканию расходы на производство судебной экспертизы в размере 15 000 руб.

На основании ч.1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Учитывая время затраченное представителем истца на ведение дела, категорию спора, объем оказанных услуг, суд руководствуясь ст. 100 ГПК РФ взыскивает с ответчика в пользу истца понесенные расходы по оплате услуг представителя в размере 12 000 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ расходы по уплате государственной пошлины понесенные истцом при подаче иска подлежат взысканию с ГУП «ФЖС РБ» пропорционально удовлетворенным требованиям, что составляет 4086 руб. 01 коп.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ суд

РЕШИЛ

Исковые требования Тухватуллина Артура Вадимовича удовлетворить частично.

Взыскать с ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» в пользу Тухватуллина Артура Вадимовича стоимость ущерба в размере 214 000 руб., расходы по оплате услуг по оценке 8 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 12 000 руб., почтовые расходы в размере 556 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 4 086,01 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» в пользу ООО «Консалт» расходы по проведению экспертизы 15 000 руб.

Производство по делу в части иска Тухватуллина Артура Вадимовича о взыскании убытков, понесенных в результате ремонта отопительных систем в размере 22 000 рублей – прекратить.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца, путем подачи апелляции через Кировский районный суд города Уфы.

Судья:



А.С.Шакиров