

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

05 марта 2013 года

г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Никифоровой Ю.С. при секретаре Пахило Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.....й А.А. к филиалу Калининградский ОАО «Славянка», ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ, Министерству обороны РФ, 3-й лица ФГУ «Балтийское военно-строительное управление», Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области, ООО «РосСтрой - Калининград» о возложении обязанности по устранению выявленных недостатков, возмещении судебных расходов, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Малецкая А.А. обратилась в суд с названными выше исковыми требованиями, ссылаясь на то, что 25 сентября 2012 года между ней и ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ, действующего от имени собственника жилого помещения на основании приказа Министра обороны РФ от 30 апреля 2012 года № 1049 «О закреплении недвижимого имущества на праве оперативного управления за ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ, был заключен договор социального найма жилого помещения, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Ст. Дадаева, д. кв. 15 октября 2012 года между ней и ОАО «Славянка» в лице и.о. директора филиала Калининградский был заключен договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг. В этот же день ей были переданы ключи от жилого помещения и составлен акт технического состояния квартиры, в котором она указала на выявленные ею недостатки, препятствующие пользованию жилым помещением, а именно: были деформированы и не закрывались двери, в том числе входные, створки окон не отрегулированы, деформированы, не вставлены в пазы, имелись щели при закрывании окон, сантехническое оборудование находилось в ненадлежащем состоянии. Указывала, что имели место и иные недостатки технического состояния квартиры. Ссылалась на то, что неоднократно обращалась с заявлениями об устранении выявленных недостатков, однако никаких действий произведено не было. По заявлению М.....й А.А. ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы» было проведено строительно-техническое исследование предоставленной ей квартиры, которым установлено наличие как строительных, так и эксплуатационных дефектов в жилом помещении. Просит возложить на ОАО «Славянка» Калининградский филиал обязанность по устранению установленных экспертным путем дефектов в указанном жилом помещении в разумный срок, взыскать с ОАО «Славянка» Калининградский филиал в ее пользу компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей, а также понесенные ею расходы на проведение экспертного исследования в размере 15 000 рублей.

Судом к участию в деле в качестве соответчиков привлечены Министерство обороны РФ, ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ, в качестве 3-го лица ООО «РосСтрой - Калининград».

Малецкая А.А. в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, просила удовлетворить. Пояснила, что указанная квартира была предоставлена ей государством за долгую службу в вооруженных силах, однако, ввиду ненадлежащего технического состояния квартиры, вселиться в нее не имела возможности, была вынуждена ездить на службу в г. Калининград из другого города области. Также указала, что неоднократно обращалась в ОАО «Славянка» Калининградский филиал, а также органы Министерства обороны РФ с письменными и устными заявлениями об устранении дефектов в жилом помещении, однако никаких действий по ее заявлениям не предпринималось. Только один раз по ее заявлению в жилом помещении была отрегулирована подача холодной и горячей воды.

Представитель истца Золотарев М.Ю. в судебном заседании заявленные требования поддержал в полном объеме, просил удовлетворить. Пояснил, что, получив квартиру, Малецкая А.А. не имеет возможности использовать ее по назначению, чем нарушается ее право на обеспечение жилым помещением, гарантированное государством. В силу материального положения истица не может привести жилое помещение в надлежащее техническое состояние и законом на нее такая обязанность не возложена. Также указал, что Малецкая А.А. не является субъектом правоотношений, возникших в ходе строительства жилого дома 59 по ул. Ст. Дадаева в г. Калининграде, в силу чего не обладает правом предъявлять требования об устранении строительных недостатков к застройщику. В свою очередь Малецкая А.А. многократно обращалась и устно и письменно в различные органы Министерства обороны РФ, ОАО «Славянка» филиал Калининградский, одним из учредителей которого также является Министерство обороны РФ, с просьбой устранить выявленные в предоставленной ей квартире дефекты, однако никаких действий не предпринимается. Принимая во внимание, что жилой дом был принят на баланс ОАО «Славянка» Калининградский филиал со строительными дефектами, общество должно обеспечить условия для проживания М.....й А.А. в жилом

помещении. В свою очередь, с его точки зрения, ОАО «Славянка» Калининградский филиал не лишено возможности ставить вопрос об устранении строительных недостатков к застройщику.

Представитель ответчика ОАО «Славянка» филиал Калининградский Попова О.Н. в судебном заседании с заявленными требованиями не согласилась, в их удовлетворении просила отказать. При этом, не оспаривая по существу наличие и объем установленных экспертным исследованием дефектов в квартире, предоставленной М.....й А.А., полагала общество не надлежащим ответчиком по делу. Пояснила, что недостатки, устранить которые просит Малецкая А.А., являются строительными, которые в силу положений ГК РФ подлежат устранению застройщиком. Также указала, что дом 59 по ул. Ст. Дадаева в г. Калининграде имеет множество строительных недостатков, общество, в свою очередь, ведет с застройщиком переговоры по их устранению, некоторые строительные недостатки уже устранены.

Привлеченные судом к участию в деле в качестве соответчиков Министерство обороны РФ, ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ в судебное заседание не явились, о дате и времени судебного разбирательства извещены. О причинах неявки суду не сообщили, отзыв на заявленные иски не представили.

Представители 3-х лиц ФГУ «Балтийское военно-строительное управление», Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области, ООО «РосСтрой-Калининград» будучи извещенными о дате и времени судебного разбирательства в судебное заседание не явились, о причинах неявки суду не сообщили.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГПК РФ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По правилам части 2 статьи 150 Гражданского процессуального кодекса РФ непредставление ответчиком доказательств и возражений в установленный судьей срок не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам.

В соответствии с частью 1 статьи 68 Гражданского процессуального кодекса РФ в случае, если сторона, обязанная доказывать свои требования или возражения, удерживает находящиеся у нее доказательства и не представляет их суду, суд вправе обосновать свои выводы объяснениями другой стороны.

При разрешении возникшего между сторонами спора судом установлено, что 15 октября 2011 года начальником 255 отдела государственного архитектурно-строительного надзора ФКП «Управление заказчика капитального строительства МО РФ» было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию вновь построенного объекта капитального строительства 135-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Ст. Дадаева, 59.

На основании акта приемки в эксплуатацию законченного строительством жилого дома, заключенного между заказчиком строительства ОКС БФ РУЗКС ЗВО, подрядчиком строительства Балтийское строительное управление филиал ОАО «ГУОВ» и эксплуатирующей организацией филиал Калининградский ОАО «Славянка» от 01 апреля 2012 года, вышеуказанный жилой дом был принят в эксплуатацию филиалом Калининградский ОАО «Славянка».

Приказом Министра обороны РФ от 30 апреля 2012 года № 1049 указанный жилой дом был закреплен на праве оперативного управления за ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ.

На основании договора социального найма № 1197 от 25 сентября 2012 года, заключенного между ФГУ «Специальное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ, действующего от имени собственника жилого помещения РФ, и М.....й А.А., на основании Федерального закона «О статусе военнослужащих» последней было предоставлено жилое помещение по адресу: г. Калининград, ул. Ст. Дадаева, 59, кв. 122.

02 ноября 2012 года Малецкая А.А. была зарегистрирована в указанном жилом помещении.

15 октября 2012 года между М.....й А.А. и ОАО «Славянка» Калининградский филиал был заключен договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг. В этот же день представителем филиала Калининградский ОАО «Славянка» М.....й А.А. были переданы ключи от указанной квартиры, сняты показания приборов учета, о чем составлены соответствующие акты.

Также 15 октября 2012 года в присутствии представителя филиала Калининградский ОАО «Славянка» и М.....й А.А. был составлен акт технического состояния квартиры, в котором был отражен ряд недостатков в жилом помещении, часть из которых препятствовала последней эксплуатировать помещение по назначению (деформированные, не закрывающиеся двери, в том числе входная, не отрегулированные окна в комнатах, на балконе, неисправность сантехнического оборудования и др.).

В связи с указанными обстоятельствами Малецкая А.А. 15 октября 2012 года заключила с ФБУ Калининградская лаборатория судебной экспертизы договор на производство строительно-технического исследования.

В соответствии с заключением эксперта № 2123/16 от 23 октября 2012 года в кв. 122 д. 59 по ул. Ст. Дадаева в г. Калининграде выявлены недостатки (дефекты) часть из которых возникло в период строительства.

Так, в ходе исследования было установлено, что в санитарном узле не установлена часть плитуса за трубопроводом; имеются проминание основания пола в месте прокладки трубопроводов отопления в комнате, зазор между покрытием пола балкона и ограждающими конструкциями; установка санитарно-технических приборов в санузле - ванна не устойчива, жесткость установки прибора не обеспечена, происходит утечка воды через смеситель, смеситель не пригоден к эксплуатации; установленные полотна межкомнатных дверей и входного дверного блока деформированы, имеют перекося, закрываются с усилием. Конструкция запирающих приборов и петель не обеспечивает плотный и равномерный обжим прокладок по всему контуру уплотнения в притворах оконных блоков и комнате и кухне. Отлив оконного блока в комнате и подоконная доска имеют острый обрезанный край. Остекление балкона в виде системы слайдеров не обеспечивает изоляцию балкона от проникновения атмосферных осадков; вход в вентиляционный канал в санузле не выполнен. Происхождение указанных дефектов определено как возникших в период строительства. Также были выявлены эксплуатационные дефекты - пятна от заливки в санитарном узле, волосяные трещины в штукатурном слое потолков. При этом эксперт сделал вывод о том, что один из выявленных недостатков, вход в вентиляционный канал в санитарном узле не расширен до требуемых размеров, препятствует эксплуатации жилого помещения по назначению, поскольку не обеспечивает требуемую вентиляцию жилого помещения.

Как установлено судом, Малецкая А.А. неоднократно, на протяжении длительного периода времени, обращалась с письменными и устными заявлениями к должностным лицам, ответственным за техническое состояние квартиры, однако такие обращения положительных результатов не дали. Только 29 октября 2012 года в квартире истицы был отрегулирован напор подачи холодной и горячей воды, о чем имеется расписка последней.

Указанные обстоятельства кем-либо из лиц, участвующих в деле, не оспаривались. Более того, представитель ответчика ОАО «Славянка» Калининградский филиал в судебном заседании пояснила, что действительно в указанном доме имеются существенные строительные недостатки, в том числе и в квартире М.....й А.А., в связи с чем от жильцов поступает много жалоб, о чем они в свою очередь информируют застройщика.

При таких обстоятельствах суд находит доказанным нарушение прав М.....й А.А. ввиду невозможности последней использования предоставленного ей в соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих» жилого помещения по его назначению, которое подлежит устранению.

При этом суд учитывает, что Малецкая А.А. не состояла в договорных отношениях, касающихся строительства дома. Иных, предусмотренных действующим законодательством оснований для возложения на заказчика или подрядчика строительства жилого дома обязанности по устранению строительных дефектов в предоставленном истице жилом помещении, не имеется.

Вместе с тем, суд полагает, что истец имеет право предъявить требования об устранении технических недостатков жилого помещения, в том числе возникших в период строительства, к компании, осуществляющей техническое обслуживание жилого дома - ОАО «Славянка» Калининградский филиал.

Так, в соответствии с положениями ст. 162 ЖК РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также Правил технической эксплуатации организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить надлежащее содержание общих конструкций жилого дома и его инженерных коммуникаций, в том числе и путем проведения их ремонта.

Разделом II «Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда» Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, предусмотрено, что техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.

Приложением N 4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда предусмотрен перечень работ по содержанию жилых домов, в который входя в частности устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, в том числе регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях, смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений, восстановление или замена отдельных участков и элементов балконов замена и восстановление отдельных участков полов, регулировка и наладка систем вентиляции другие работы.

При таком положении работы по устранению выявленных в жилом помещении, предоставленном М.....й А.А., технических недостатков, определенных в экспертном заключении как возникших в период строительства, могут быть отнесены к работам по содержанию жилых домов, обязанность по проведению которых лежит на организации, обслуживающей жилой фонд.

Более того, как усматривается из представленного суду договора управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны РФ от 02 августа 2010 года, заключенного между Министерством обороны РФ и ОАО «Славянка», на основании которого последнее осуществляет управление жилым домом 59 по ул. Ст. Дадаева в г. Калининграде, одной из целей данного договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилищном фонде Министерства обороны РФ, а также на обслуживающую организацию возложена обязанность за свой счет устранять выявленные в ходе эксплуатации жилого фонда дефекты и недостатки и представлять интересы министерства обороны РФ в рамках исполнения обязательств по содержанию и обслуживанию жилого фонда.

То обстоятельство, что выявленные недостатки в жилом помещении М.....й А.А. являются строительными и в силу положений гражданского законодательства подлежат устранению застройщиком, поскольку выявлены в течение гарантийного срока, на что в ходе судебного разбирательства ссылался представитель ОАО «Славянка» Калининградский филиал, само по себе не лишает Малецкую А.А. права предъявить требования об их устранении к управляющей компании непосредственно. Иное толкование норм действующего законодательства исключало бы возможность защиты нарушенного права лица, использующего жилое помещение, например, в тех случаях, когда застройщик (подрядчик) ликвидирован, а гарантийный срок еще не истек, что недопустимо.

Между тем, суд учитывает, что в свою очередь заказчик строительства жилого дома не лишен возможности ставить вопрос перед застройщиком (подрядчиком) об устранении ненадлежащего качества объекта строительства, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Если же для выполнения работ по текущему ремонту многоквартирного дома, которые необходимы для обеспечения безопасного проживания истца в квартире, ОАО «Славянка» Калининградский филиал потребуются дополнительные средства, которые не включены в смету, являющуюся приложением к договору на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом, ответчику данные дополнительные расходы могут быть компенсированы собственником помещений в доме.

При этом суд не усматривает оснований для возложения на управляющую компанию обязанности по устранению недостатков в кв. 122 д. 59 по ул. Сержанта Дадаева в г. Калининграде, возникших в ходе эксплуатации, а именно: наличие пятен от залива в санитарном узле, волосяные трещины в штукатурном слое потолков, повреждения отдельных плиток в виде сколов, наличие мастики на керамической плитке, унитаза бывший в употреблении и др. ввиду того, что в силу норм ЖК РФ, наниматель жилого помещения обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и производить в нем текущий ремонт. Доказательство того, что такие недостатки возникли в ходе ненадлежащего исполнения обслуживающей организацией своих обязанностей суду не представлено.

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения продавцом прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. На основании ст. 151 ГК Российской Федерации, если гражданину причинен моральный вред (физические и нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающие на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации морального вреда. При определении размера компенсации морального вреда, исходя из положений ст.ст. 1099, 1101 ГК РФ суд учитывает, что истец была вынуждена неоднократно обращаться к ответчику за удовлетворением своих требований, не имела возможности реализовать свое право на пользование жилым помещением в полном объеме, и считает необходимым взыскать с ООО «Славянка» Калининградский филиал в пользу М.....й А.А. компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей.

На основании 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В силу положений ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Как усматривается из материалов дела, за проведение экспертного исследования жилого помещения М.....й А.А. было уплачено ФБУ Калининградская лаборатория судебной экспертизы 15 000 рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в местный бюджет, пропорционально удовлетворенных судом требований.

В связи с вышеизложенным искомые требования М.....й А.А. суд находит обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению. Руководствуясь ст.ст. 194-199, 206 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования М.....й А.А. удовлетворить частично.

Возложить на филиал Калининградский ОАО «Славянка» в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу обязанность по устранению следующих выявленных дефектов в жилом помещении - однокомнатной квартире 122 дома 59 по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде, а именно:

- в санитарном узле не установлена часть плинтуса за трубопроводом;
- проминание основания пола в месте прокладки трубопроводов отопления в комнате;
- зазор между покрытием пола балкона и ограждающими конструкциями;
- установка санитарно-технических приборов в санузле - ванна не устойчива, жесткость установки прибора не обеспечена, происходит утечка воды через смеситель, смеситель не пригоден к эксплуатации;
- установленные полотна межкомнатных дверей и входного дверного блока деформированы, имеют перекос, закрываются с усилием. Конструкция запирающих приборов и петель не обеспечивает плотный и равномерный обжим прокладок по всему контуру уплотнения в притворах оконных блоков и комнате и кухне. Отлив оконного блока в комнате и подоконная доска имеют острый обрезанный край. Остекление балкона в виде системы слайдеров не обеспечивает изоляцию балкона от проникновения атмосферных осадков;

- вход в вентиляционный канал в санузле не выполнен.

Взыскать с филиала Калининградский ОАО «Славянка» в пользу М.....й А.А. компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей.

Взыскать с филиала Калининградский ОАО «Славянка» в пользу М.....й А.А. штраф в размере 2 500 рублей.

Взыскать с филиала Калининградский ОАО «Славянка» в пользу М.....й А.А. понесенные ею расходы на проведение экспертного исследования в размере 15 000 рублей.

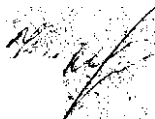
В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с филиала Калининградский ОАО «Славянка» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 200 рублей, от уплаты которой был освобожден истец.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня принятия решение суда в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 11 марта 2013 года.

Судья
Копия верна
Судья



Ю.С.Никифорова

Ю.С.Никифорова