

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья Чашина Е.В.

Дело № 33 -2827/2013 г.

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

03 июля 2013 года

г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе: председательствующего Шлейниковой И.П. судей Шкуратовой А.В., Поникаровской Н.В., при секретаре Савиновой В.В. рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе администрации МО «Городской округ «Город Калининград» на решение, которым удовлетворен иск О.....ого В.В., Ш..... А.В., Ш..... А.А. к администрации МО «Городской округ «Город Калининград» о признании бездействия, выразившегося в непроведении капитального ремонта жилого дома незаконным, возложении обязанности произвести ремонтные работы капитального характера многоквартирного жилого дома, взыскании судебных расходов; признано незаконным бездействие администрации МО «Городской округ «Город Калининград», выразившееся в непроведении капитального ремонта жилого дома № 11 по улице Грибоедова в городе Калининграде;

возложена обязанность на администрацию МО «Городской округ «Город Калининград» произвести капитальный ремонт жилого дома № 11 по улице Грибоедова в городе Калининграде, включающий в себя проведение следующих работ:

- стены подвала: устройство вертикальной гидроизоляции путем обработки внутренних поверхностей наружных стен подвала проникающим изоляционным составом (100%); ремонт штукатурки стен с последующей окраской (60% с учетом отремонтированной поверхности);
- полы подвала: полная замена покрытия и частично основания;
- перекрытия над подвалом: расшивка трещин, защита металлических балок от коррозии, ремонт штукатурки (80%);
- перекрытие над входом на мансарду: полная смена перекрытия, ремонт штукатурки (100%);
- стены наружные: ремонт штукатурки (40%) и кирпичной кладки стен и карнизов, перемычек; предусмотреть утепление стен с отделкой тонкослойной штукатуркой (100%);
- цоколь: ремонт облицовки цоколя (30%);
- стропильная система: выборочная замена стропильных ног и мауэрлата (50%), полная замена обрешетки, подшивки карнизов (100%);
- кровельное покрытие: полная замена кровли и обделок;
- оконные блоки МОП и слуховые окна: полная замена оконных блоков на лестничных клетках и мансарде, восстановление заложённых оконных проемов в подвале;
- дверные блоки: полная замена дверных блоков главного входа, входа в подвальное помещение, входа на мансарду;
- дымовентиляционная труба: ремонт штукатурки, устройство оголовка (100%);
- лестницы: восстановление лестницы спуска в подвал, укрепление лестничной конструкции внутри-подъездной лестницы с заменой ступеней (100%);
- стены лестничной клетки: ремонт штукатурки (60%) с подготовкой поверхности и последующей окраской (100%);
- крыльцо: восстановление ступеней, ремонт площадки;
- электроосвещение мест общего пользования: замена системы дежурного освещения мест общего пользования (100%).

С администрации МО «Городской округ «Город Калининград» в пользу О.....ого В.В. взысканы судебные расходы в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

Заслушав доклад судьи Шкуратовой А.В., объяснения представителя администрации МО «Городской округ «Город Калининград» Кузнецовой А.Г., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, О.....ого В.В., Ш..... А.В., полагавших решение суда законным и обоснованным, судебная коллегия

## УСТАНОВИЛА:

О.....ий В.В., Ш..... А.В., Ш..... А.А. обратились в суд с иском к администрации городского округа «Город Калининград» об обязанности произвести капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде, указав в обоснование поданного

иска, что проживают в указанном жилом доме, представляющем собой двухэтажный кирпичный дом доменной постройки, капитальный ремонт в котором не проводился более 67 лет.

О.....им В.В. проводилась за свой счет часть ремонтных работ: переложена черепица на крыше, установлены все желоба по периметру крыши и водостоки, сделана бетонная отмостка по периметру дома, оштукатурен и окрашен уровень первого этажа, но данных работ не хватило на длительное время для содержания дома в надлежащем порядке пригодным для проживания, поскольку крыша снова дает протечку по причине порядовых смещений черепицы и ее отсутствия в некоторых местах, во время дождя вода заливает квартиры и течет по стенам, произошло нарушение герметизации стыков желобов, стропильная система поражена грибок и гнилью, разрушены наклонные простенки в подъезде дома и подшивка потолка, подвальное помещение подтапливается не только атмосферными осадками, но и грунтовыми водами, лестница в подвал сгнила и обрушилась, деревянная лестница между этажами прогнила и грозит обрушением, стены имеют трещины; фактически дом пришел в непригодное состояние, опасное для жизни и здоровья проживающих в нем лиц.

Необходимость проведения капитального ремонта обосновывается заключением специалиста «Калининградский Центр Экспертизы и Оценки» от 30 ноября 2012 года №1066/С, из выводов которого следует, что износ жилого дома по состоянию на 03 июня 2008 года составил 65%, поскольку капитальный ремонт после указанной даты не проводился, физический износ дома в настоящее время увеличился; для сохранения основных и ограждающих конструкций жилого дома, их дальнейшей безопасной эксплуатации необходимо выполнить перечисленные в заключении работы по капитальному ремонту.

Сославшись на изложенное, истцы просили признать бездействие администрации ГО «Город Калининград» по непроведению капитального ремонта многоквартирного жилого дома №11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде незаконным и обязать ответчика произвести капитальный ремонт дома, выполнив перечисленные в заключении специалиста «Калининградский Центр Экспертизы и Оценки» работы, а также взыскать в пользу О.....ого В.В. судебные расходы по проведению экспертизы в сумме 10 000 рублей.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе администрация МО «Городской округ «Город Калининград» просит решение суда отменить, в обоснование её доводов ссылается на отсутствие доказательств, подтверждающих нуждаемость дома на момент приватизации в капитальном ремонте; считает, что собственники квартир, приобретшие их на основании иных, кроме приватизации, сделок обязаны участвовать в финансировании расходов по капитальному ремонту дома; выражает несогласие с заключением специалиста ООО «Калининградский Центр Судебной Экспертизы и Оценки», полагая, что выводы о необходимости проведения ремонтных работ капитального характера сделаны на основании истечения минимальных сроков эксплуатации дома; обращает внимание на возложение судом обязанности выполнить, в том числе, и работы, отнесенные текущему ремонту дома; выражает несогласие с обязанностью предусмотреть утепление стен с отделкой тонкослойной штукатуркой, указывая на отсутствие данных об утрате теплозащиты стенами дома, считает, что при проведении капитального ремонта должно восстанавливаться надлежащее состояние существующего объекта, а не осуществляться создание объекта с новыми характеристиками; обращает внимание на невозможность исполнения решения суда в пятидневный срок, который будет установлен судебными приставами - исполнителя после вступления решения в законную силу и его обращения к исполнению.

В судебное заседание не явились Ш..... А.А., Помпуха В.А., ООО «УК Старый город», извещены надлежащим образом, причин неявки не сообщили, об отложении дела не ходатайствовали.

Согласно п.1 ст.327, ст. 167 ГПК РФ неявка лиц, участвующих в деле, не является препятствием к рассмотрению дела судом апелляционной инстанции.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции, судебная коллегия полагает его подлежащим оставлению без изменения.

Как установлено судом первой инстанции и подтверждено материалами дела, право собственности на 22/100 доли жилого дома № 11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде принадлежит П.В.А.; по 25/200 доли каждому на основании договора приватизации от 19 ноября 2003 г. - Ш..... Андрею Валентиновичу Ш..... А.А., остальная доля дома находится в муниципальной собственности (55/100).

Истец О.....ий В.В. является нанимателем квартиры №1 в указанном доме на основании обменного ордера №0931 от 11 августа 1998 года; вместе с ним в данной квартире зарегистрирована жена О.....ая А.Ф., сыновья О.....ий Н.В. Ж..... А.Н.

12 декабря 2012 года между администрацией городского округа «Город Калининград» и О.....им В.В. заключен договор социального найма квартиры №1 в доме №11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде.

В соответствии с протоколом конкурса по отбору управляющей организации от 12 января 2011 года для вышеуказанного многоквартирного жилого дома с 01 января 2011 года определена управляющая компания ООО «Старый город».

Из имеющегося в материалах дела ответа от 18 октября 2012 года администрации Ленинградского района г. Калининграда следует, что жилой дом 11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде довоенной постройки, двухэтажный, кирпичный, трехквартирный; по данным технического паспорта по состоянию на 29 октября 1985 года износ основных конструкций здания составлял 58%.

Из технического паспорта ФГУП «Ростехинвентаризация Федеральное БТИ» Калининградский филиал на жилой дом №11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде следует, что по состоянию на 25 марта 2003 года (на момент заключения договора приватизации с истцами Ш..... А.А. и Ш..... А.В.) процент износа дома составил 65%.

При этом указано на имеющиеся трещины и сырость в фундаменте дома (износ 65%), выкрашивание раствора из швов и трещины в наружных и внутренних стенах (износ 65%), гниль и трещины в перекрытиях между этажами (износ 65%), сдвиг черепицы, трещины в кровле (износ 65%), расшатанные оконные притворы и просадку деревянных полотен дверных проемов (износ 65%), трещины в крыльце (износ 65%), нарушение изоляции, ржавчину.

Согласно заключению специалиста ООО «Калининградский Центр судебной экспертизы и оценки» №1066/С от 30 ноября 2012 года основные несущие конструкции жилого дома №11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде, а именно: фундамент - находится в работоспособном состоянии, вертикальная гидроизоляция находится в неудовлетворительном состоянии, стены находятся в работоспособном техническом состоянии, перекрытия над подвалом находятся в работоспособном состоянии, стропильная система, кровельное покрытие и обрешетка находятся в недопустимом состоянии, водосточная система находится в ограниченно работоспособном состоянии. Физический износ жилого дома согласно техническому паспорту по состоянию на 03 июня 2008 года составил 65%.

Нормативно-определенная и фактическая необходимость проведения капитального ремонта в здании имеется.

Для сохранения основных и ограждающих конструкций жилого дома, их дальнейшей безопасной эксплуатации, необходимо выполнить комплекс работ по капитальному ремонту, который должен в себя включать устранение неисправности всех изношенных конструкций и инженерных сетей, восстановление и замену их на более современные и экономичные, в частности: стены подвала: устройство вертикальной гидроизоляции путем обработки внутренних поверхностей наружных стен подвала проникающим изоляционным составом (100%); ремонт штукатурки стен с последующей окраской (60%, с учетом отремонтированной поверхности); полы подвала: полная замена покрытия и частично основания; перекрытия над подвалом: расшивка трещин, защита металлических балок от коррозии, ремонт штукатурки (80%); перекрытие над входом на мансарду: полная смена перекрытия, ремонт штукатурки (100%); стены наружные: ремонт штукатурки (40%) и кирпичной кладки стен и карнизов, перемычек; предусмотреть утепление стен с отделкой тонкослойной штукатуркой (100%); цоколь: ремонт облицовки цоколя (30%); стропильная система: выборочная замена стропильных ног и мауэрлата (50%), полная замена обрешетки, подшивки карнизов (100%); кровельное покрытие: полная замена кровли и обделок; оконные блоки МОП и слуховые окна: полная замена оконных блоков на лестничных клетках и мансарде, восстановление заложённых оконных проемов в подвале; дверные блоки: полная замена дверных блоков главного входа, входа в подвальное помещение, входа на мансарду; дымовентиляционная труба: ремонт штукатурки, устройство оголовка (100%); лестницы: восстановление лестницы спуска в подвал, укрепление лестничной конструкции внутриподъездной лестницы с заменой ступеней (100%); стены лестничной клетки: ремонт штукатурки (60%) с подготовкой поверхности и последующей окраской (100%); крыльцо: восстановление ступеней, ремонт площадки; электроосвещение мест общего пользования: замена системы дежурного освещения мест общего пользования (100%).

Установив, что первая приватизация квартиры состоялась 25 марта 2003 года и на тот момент дом уже нуждался в капитальном ремонте, который наймодателем не проводился, суд первой инстанции, руководствуясь, приведенными в решении нормами права, обоснованно возложил на администрацию ГО «Город Калининград» обязанность по проведению работ капитального характера, определенных в решении суда.

Такие выводы суда основаны на совокупности исследованных в судебном заседании доказательств, которым суд дал правильную оценку, подтверждены материалами дела и мотивированы в решении.

Согласно ст. 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраня-

ется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

С 01 марта 2005 года введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 158 которого предусматривает, что 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 и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из системного толкования ст. 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Так как дефекты, делающие невозможным нормальное проживание истцов в указанном доме, существовали на момент приватизации жилых помещений, обязательства по капитальному ремонту квартир сохраняются за бывшим собственником жилищного фонда и могут быть прекращены только надлежащим исполнением обязательств.

Из имеющегося в материалах дела ответа главы администрации Ленинградского района г. Калининграда от 19 октября 2012 года в адрес О.....ого В.В. следует, что 17 октября 2012 года специалистами администрации Ленинградского района г. Калининграда и ООО «Управляющая компания «Старый город» было проведено обследование жилого дома №11 по ул. Грибоедова в г. Калининграде, в ходе которого установлено, что фасад второго этажа имеет нарушения штукатурного и окрасочного слоев, со стороны главного фасада отмостка находится в удовлетворительном состоянии, покрытие черепичной крыши имеет порядовое смещение черепицы, местами отсутствует, нарушена герметизация стыков желобов, стропильная система поражена грибок и гнилью, разрушены наклонные простенки в подъезде и подшивка потолка, в подвальном помещении наблюдается незначительное подтопление, предположительно грунтовыми водами, установлено аварийное состояние перекрытия над лестничной клеткой.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, исходя из объемов работ, указанных в заключении специалиста, суд первой инстанции правомерно счел все изложенные в резолютивной части решения работы по ремонту жилого дома относящимися к капитальному ремонту.

Тщательно проверив доводы сторон, исследовав представленные ими доказательства, анализ которых подробно приведен в решении, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об обоснованности заявленных истцами требований и удовлетворил иск, возложив выполнение работ капитального характера на администрацию ГО «Город Калининград».

Доводы апелляционной жалобы о том, что выполнение перечисленных в решении работ должно осуществляться за счет собственников многоквартирного дома, судебная коллегия считает несостоятельными.

Действительно, в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

На основании ст. 154 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 и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

При этом обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Вместе с тем, судебная коллегия не может согласиться с такой позицией ответчика по мотивам, приведенным выше, и, исходя из установленных судом первой инстанции обстоятельств дела, считает её ошибочной, основанной на нормах жилищного законодательства, не подлежащих применению при разрешении настоящего спора.

Также не может служить основанием для отказа в иске ссылка на то, что истец О.....ий В.В. является нанимателем жилого помещения и у него имеется задолженность по оплате услуг ЖКХ, поскольку в соответствии со ст.ст. 65 и 67 ЖК РФ обязанность по осуществлению капитального ремонта жилого помещения возложена на наймодателя, а обязанность по передаче жилого помещения в надлежащем состоянии на момент передачи их в собственность в порядке приватизации в зависимости от наличия или отсутствия задолженности по оплате коммунальных услуг не поставлена.

Поскольку осуществление капитального ремонта дома является необходимым условием для нормального использования жилых помещений по их назначению, при отчуждении приватизированного жилого помещения, в том числе и в случае его неоднократного отчуждения, новый собственник вправе потребовать от бывшего наймодателя исполнения обязанности по проведению капитального ремонта.

Вопреки доводам апелляционной жалобы судом первой инстанции достоверно установлено, что нуждаемость в проведении капитального ремонта имела место еще до приватизации жилых помещений в этом доме, а то обстоятельство, что требования к бывшему наймодателю предъявлены в 2012 году правового значения для разрешения спора не имеют.

Тот факт, что лицо, приватизировавшее квартиру, не потребовало от бывшего наймодателя проведения капитального ремонта конструктивных элементов дома, данное обязательство не прекращает, так как по своей сути данное требование является требованием об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

При таком положении, исходя из установленных судом обстоятельств дела, доказанности необходимости проведения капитального ремонта дома до приватизации его жилых помещений судом первой инстанции правомерно обязанность проведения капитального ремонта дома в объеме, указанном в решении, возложена на бывшего наймодателя.

Что же касается доводов апелляционной жалобы о необоснованном возложении на администрацию ГО «Город Калининград» обязанности по проведению работ, которые, по мнению ответчика, относятся к текущему ремонту, выполнение которого законом отнесено к обязанности управляющей компании, то судебная коллегия не может согласиться с их правильностью.

Учитывая объемы работ, указанные в заключении специалиста, работы по ремонту жилого дома относятся к капитальному ремонту дома, расходы по производству которого по изложенным выше мотивам должен нести бывший наймодатель.

Судебная коллегия не может согласиться с доводами апелляционной жалобы о необоснованном возложении на администрацию ГО «Город Калининград» обязанности по утеплению наружных стен дома теплоизолирующими материалами.

Действительно, при проведении капитального ремонта должно восстанавливаться надлежащее состояние существующего объекта, а не осуществляться создание объекта с новыми характеристиками.

Вместе с тем, весь комплекс работ, изложенный в резолютивной части решения суда, имеет целостный и неразрывный характер, без их совместного выполнения проведение капитального ремонта в жилом доме с целью создания нормальных условий эксплуатации жилых помещений невозможно.

Все обстоятельства, имеющие значение для разрешения возникшего спора, судом при рассмотрении дела исследованы, нарушений норм материального и процессуального права, которые могли бы повлечь отмену решения, судом не допущено.

В апелляционной жалобе не содержится фактов, которые не проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта, влияли на его обоснованность и законность либо опровергали выводы суда.

Доводы апелляционной жалобы не могут служить поводом для отмены решения суда, поскольку основываются на неверном толковании норм материального права, примененных судом при разрешении дела.

Решение суда является законным и обоснованным. Оснований, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ, к отмене или изменению решения в апелляционном порядке судебная коллегия не усматривает.

Соглашаясь с правильностью решения суда первой инстанции, судебная коллегия вместе с тем считает заслуживающими внимания доводы апелляционной жалобы ответчика о необходимости установления разумного срока для исполнения возложенной судом обязанности по капитальному ремонту дома.

В этой связи судебная коллегия считает необходимым дополнить резолютивную часть решения указанием о необходимости проведения капитального ремонта дома в срок до 01 марта 2014 года.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 03 апреля 2013 года оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения, дополнив резолютивную часть решения указанием о необходимости проведения капитального ремонта дома в срок до 01 марта 2014 года.

Председательствующий



Судьи



КОПИЯ ВЕРНА  
Судья 

Всего прошито и пронумеровано  
л.  
Секретарь:  
12.07.2013  
ДЛЯ СПРАВОС  
Федерация Россия  
Калининградский район  
Калининградская область  
Калининград