

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

07 февраля 2012 года

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи Харитоненко Н.О.
при секретаре Авакян М.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.....ва С.И. к ООО «Эгида-Строй-Инвест», 3-й лица Министерство обороны РФ, Балтийское военно-строительное управление филиал ОАО «Главное управление обустройства войск», Управление Роспотребнадзора по Калининградской области о понуждении к производству работ, взыскании компенсации морального вреда,

У С Т А Н О В И Л :

Истец М.....в СИ. обратился в суд с иском к ответчику ООО «Эгида-Строй-Инвест» о понуждении к производству работ, взыскании компенсации морального вреда, указывая, что 27.01.2010 г. между ним и ФГУ «Управление Балтийского флота» был заключен договор социального найма № 703 жилого помещения по адресу: г. Калининград, ул. Гайдара, 94, кв. 105.

01.09.2009 г. между ФГУ «Управление Балтийского флота» и ООО «Эгида-Строй-Инвест» был заключен договор управления многоквартирным домом, по которому управляющая компания взяла на себя обязательство выполнять работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

В период проживания в предоставленном ему жилом помещении обнаружился ряд недостатков некачественно выполненных строительных работ. 26.03.2010 г. в адрес ответчика истцом была направлена письменная претензия по устранению строительного брака, на которую получен ответ о том, что его претензия будет передана застройщику ФГУ «Балтийское военно-строительное управление» для устранения перечисленных замечаний в связи с тем, что дом является гарантийным.

При этом, к ответу на претензию был приложен акт, составленный управляющей компанией, в котором было указано, что при обследовании его квартиры по поводу плесени на обоях в углах кухни, зала, спальни от пола по стене, было установлено следующее: примыкание балкона к фасаду не загерметизировано; козырек балкона выполнен из оцинкованной стали, который местами не закреплен; по периметру фасада установлены отливы из оцинкованной стали, которые установлены не герметично. Управляющая компания пришла к выводу, что указанные дефекты являются следствием некачественно выполненных строительных работ.

В течение длительного времени ответчик не принимает действий к устранению строительных недостатков, причиняя ему моральный вред, который выражается в переживаниях, в связи с отсутствием уюта в квартире, выделенной ему по долгу военной службы.

Решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 25.08.2011 г. ему отказано в удовлетворении аналогичных исковых требований к ФГУ «Управление Балтийского флота» МО РФ, Министерству обороны РФ об устранении строительных недостатков и компенсации морального вреда.

На основании ст.ст. 4, 15, 18 Закона РФ «О защите прав потребителей» истец просит обязать ответчика - управляющую компанию ООО «Эгида-Строй-Инвест» безвозмездно устранить недостатки строительных работ в разумный срок, а именно: загерметизировать примыкание балкона к фасаду, закрепить козырек балкона, выполненный из оцинкованной стали, загерметизировать отливы из оцинкованной стали, которые установлены по периметру фасада, что должно привести к устранению причины появления в квартире плесени в углах кухни, зала, спальни на обоях от пола по стене. Взыскать с ответчика в его пользу компенсацию причиненного морального вреда 30000 руб.

В судебное заседание истец М.....в СИ. не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом. Представитель истца по доверенности Золотарев М.Ю. в судебном заседании заявил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие и в отсутствие истца.

Представитель ответчика ООО «Эгида-Строй-Инвент» по доверенности Синицин Е.С. исковые требования не признал, пояснив, что управляющая компания не является надлежащим ответчиком по заявленным требованиям. Застройщиком данного дома являлось ФГУ «Балтийское военно-строительное управление», собственником дома является Министерство обороны РФ, наймодателем - ФГУ «Калининградская КЭЧ района». Об обнаруженных строительных недостатках управляющая компания поставила в известность наймодателя ФГУ «Калининградская КЭЧ района», который в силу договора социального найма жилого помещения был обязан принять меры к застройщику, либо подрядчику об устранении строительного брака. Управляющая компания ведет переписку с указанными ведомствами с 2010 года, однако до настоящего времени строительные недостатки по вновь построенным Министерством обороны РФ многоквартирным домам не устранены.

Представитель 3-го лица Балтийского военно-строительного управления филиала ОАО «Главное управление обустройства войск» по доверенности К.Н.Ф. в судебном заседании пояснил, что ФГУП «ВВСУ», а ныне ОАО «ГУОВ» являлось подрядной организацией и занималось строительством многоквартирного дома по ул. Гайдара, 94. Истец, либо управляющая компания к ним с заявлением об устранении строительных недостатков не обращались.

Привлеченный для участия в деле в качестве 3-го лица представитель Управления Роспотребнадзора по Калининградской области в судебное заседание не явился, о дне и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Выслушав представителя ответчика, 3-го лица, исследовав материалы дела, материалы дела № 2-2589/11, суд приходит к следующему.

Как установлено в судебном заседании, а также вступившим в законную силу решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 25.08.2011 г., многоквартирный дом по ул. Гайдара, 94, в г. Калининграде, построен на основании государственного контракта от 26.11.2008 г., с учетом дополнительного соглашения № 18 от 24.08.2009 г. Заказчиком выступало Министерство обороны РФ, подрядчиком - ОАО «Главное управление обустройства войск» в лице Балтийского ФСУ- филиал ОАО «ГУОВ».

18.02.2009 г. Комитетом архитектуры и строительства Администрации ГО «Город Калининград» выдано ФГУ «Управление Балтийского флота» разрешение на строительство дома, а 30.06.2009 г. - разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

На основании решения заместителя командующего БФ по инженерному обеспечению, расквартированию и обустройству флота от 23.06.2009 г. № 90 дом передан на баланс ФГУ «Калининградской КЭЧ района» МО РФ.

01.09.2009 г. заключен договор между ФГУ «Калининградская КЭЧ района» и ООО «Эгида-Строй-Инвест», по условиям которого полномочия по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома за счет средств нанимателей переданы обществу.

Истцу М.....ву СИ. жилое помещение по адресу: г. Калининград, Гайдара, 94-105, предоставлено на основании решения жилищной комиссии от 06.05.2009 г., между истцом и ФГУ «Калининградской КЭЧ района» МО РФ заключен договор социального найма указанного жилого помещения.

Согласно акту обследования квартиры истца от 30.03.2010 г., составленному мастером УК ООО «Эгида-Строй-Инвест», в углах кухни, зала, спальни в квартире истца имеется на обоях плесень от пола по стене. Выявлены строительные дефекты, являющиеся причиной возникновения плесени и сырости в квартире истца: примыкание балкона к фасаду не загерметизировано; козырек балкона выполнен из оцинкованной стали, который местами не закреплен; по периметру фасада установлены отливы из оцинкованной стали, которые установлены не герметично.

Решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 25.08.2011 г., вступившего в законную силу 01.02.2012 г., в удовлетворении исковых требований к заказчику строительства - Министерству обороны РФ, застройщику - ФГУ «Управление Балтфлота» об устранении строительных недостатков, взыскании компенсации морального вреда отказано.

В силу п.2 ст. 162 Ж РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственника помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ст. 153 ЖК РФ, п. 28 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, обязанность по внесению платы по содержанию жилого помещения возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

В соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" организации по обслуживанию жилищного фонда должны осуществлять техническое обслуживание зданий, которое включает в себя комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых сетей, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. 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. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Исполнитель услуг обязан принимать своевременные меры по предупреждению и устранению нарушений качества предоставляемых потребителю услуг.

Таким образом, обязанность осуществлять надлежащую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома была возложена на ответчика ООО «Эгида-Строй-Сервис», на обслуживании которой находится многоквартирный дом 94 по ул. Гайдара в г. Калининграде.

По общему правилу проведение текущего ремонта управляющая организация вправе осуществлять в пределах средств, поступивших от жильцов дома в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества. Вместе с тем, если речь идет о необходимости текущего ремонта, являющегося обязанностью управляющей организации, отсутствие на это необходимых денежных средств правового значения не имеет. Если эти работы изначально не были включены в смету, но их проведение обусловлено необходимостью обеспечения безопасных условий проживания, то обязанность по проведению такого ремонта относится к риску исполнителей, отвечать за которые собственники помещений жилого дома не должны.

Как указано выше, ответчиком 30.03.2010 г. (лд. б) выявлены дефекты общего имущества многоквартирного дома, которые приводят к появлению плесени и сырости в квартире истца.

Указанные в акте от 30.03.2010 г. работы по устранению причин возникновения плесени и сырости в квартире истца, относятся к текущему ремонту многоквартирного дома.

Из предоставленных ответчиком документов в обоснование возражения не следует, что управляющая компания обращалась к заказчику, застройщику, либо к подрядчику с претензией об устранении строительных недостатков, выявленных по квартире истца. Акт от 30.03.2010 г. составлен управляющей компанией в одностороннем порядке, без извещения указанных лиц. Допустимых доказательств, подтверждающих, что выявленные дефекты относятся к строительным недостаткам, либо для их устранения требуется капитальный ремонт, ответчиком суду не предоставлено.

Суд полагает, что в соответствии с действующим законодательством истец имеет право предъявить требования об устранении причин повреждения квартиры, предоставленной ему на основании договора социального найма, как к наймодателю, так и к управляющей компании-ответчику по настоящему спору.

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

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» причинитель вреда обязан компенсировать потребителю и моральный вред, причиненный нарушением прав потребителя.

Суд считает, что ответчиком истцу в связи с неисполнением работ по текущей, ремонту многоквартирного дома был причинен моральный вред, который выразился в перенесенных им нравственных страданиях. При определении размера компенсации морального вреда, подлежащего взысканию, суд учитывает, согласно ст. 1101 ГК РФ требования разумности и справедливости, степень нравственных страданий истца, и считает возможным определить указанную компенсацию в размере 5000 рубле, удовлетворяя иски требования истца частично в указанном размере.

Кроме того, на основании ст. ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлины по делу в доход местного бюджета в размере 600 руб.

И ООО «ЭГАДЖА И

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Обязать ООО «Эгида-Строй-Инвест» в течение месяца со дня вступления решения в законную силу устранить причины появления плесени в квартире № 105 дома 94 по ул. Гайдара в г. Калининграде, для чего выполнить следующие работы по текущему ремонту многоквартирного дома:

- загерметизировать примыкание балкона квартиры 105 к фасаду дома;
- закрепить козырек балкона квартиры № 105, выполненный из оцинкованной стали;
- загерметизировать отливы из оцинкованной стали, установленные по периметру фасада дома.

Взыскать с ООО «Эгида-Строй-Инвест» в пользу М.....ва С.И. компенсацию причиненного морального вреда в размере 5 (пяти) тысяч рублей.

Взыскать с ООО «Эгида-Строй-Инвест» госпошлину в доход местного бюджета 600 руб.

В удовлетворении остальной части в иске отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 14.02.2012 г.



Харитоненко И.О.

Судья: