

РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

«26» марта 2019 года Гатчинский городской суд Ленинградской области в составе: председательствующего Крячко М.И., при секретаре Брагиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, штрафа, компенсации морального вреда, третье лицо: [REDACTED]

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к [REDACTED] о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, поясняя, что истица является собственником квартиры №, расположенной <адрес>. Ответчик является застройщиком указанного многоквартирного дома. 06 сентября 2016 года квартира была передана истцу по акту приема-передачи. 25 января 2018 года произошла протечка в квартире истицы из вышерасположенной квартиры № №. В результате е протечки внутренней отделке квартиры и движимому имуществу истца был причинен ущерб. Из акта, составленного [REDACTED] следует, что причиной протечки явился дефект радиатора в квартире №. Данный радиатор был установлен ответчиком при постройке дома. Поскольку радиатор относится к инженерному оборудованию, в его дефект обнаружен в пределах гарантийного срока, ответчик несет ответственность за ущерб, причиненный в результате его протечки. Истица обратилась в ООО «Центр оценки и экспертизы имущества» с целью определения стоимости восстановительного ремонта квартиры и имущества. Согласно отчета, стоимость ремонта составила 206362 рубля, за составление отчета истица оплатила 7000 рублей. Действиями ответчика истице причинен моральный ущерб, который она оценила в 50000 рублей. **Истица потребовала взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] в возмещение ущерба 206362 рубля, расходы по составлению заключения в сумме 7000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей, штраф, в размере 50 % от суммы, присужденной судом, расходы по участию в деле представителя в сумме 25000 рублей.**

Определением Гатчинского городского суда от 26 марта 2019 года производство по данному гражданскому делу в части требований к [REDACTED] прекращено, в связи с отказом истца от иска в данной части.

Истица, будучи извещенной о дне судебного разбирательства, в судебное заседание не явилась, направив в суд своего представителя,

который в судебном заседании настаивал на иске, подтвердив указанные в нем обстоятельства.

Представитель ответчика [REDACTED], явившись в судебное заседание, исковые требования не признала, представила письменные возражения на иск (л.д. 194-195 том 1, 61-67 том 2) и пояснила, [REDACTED] не состоит с истцом в спорных правоотношениях по поводу поврежденного радиатора отопления. [REDACTED] является ненадлежащим ответчиком. Ответственность должен нести собственник жилого помещения, в котором произошел разрыв радиатора. Собственник квартиры № № произвел замену двух радиаторов отопления со стального на алюминиевый (биметаллический). Разрешение на замену не получал. Управляющая компания не производила необходимый периодический осмотр системы отопления. Застройщик не должен нести ответственность за вред, причиненный в результате ненадлежащего содержания имущества, принадлежащего собственнику помещения.

Представитель ответчика [REDACTED] явившись в судебное заседание, исковые требования, предъявленные к [REDACTED] поддержал, пояснив, что разрыв произошел именно того теплового элемента, который [REDACTED] не менялся. Каждый тепловой элемент запитывается от отдельного «стояка».

Представитель привлеченного судом к участию в деле в качестве третьего лица, [REDACTED] явившись в судебное заседание, представил суду письменный отзыв на иск (л.д. 78-80 том 1), и пояснил, что управляющая компания оказывает услуги по управлению многоквартирным домом. В квартире истца произошла деформация прибора отопления. Деформированный прибор отопления (радиатор), расположенный в жилом помещении № № многоквартирного жилого дома <адрес> не относится к общему имуществу многоквартирного дома, в отношении которого управляющая компания оказывает услуги по ремонту и содержанию.

С учетом мнения сторон дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц в порядке ст. 167, 117 ГПК РФ.

Выслушав представителя истца, представителей ответчиков, исследовав материалы и обстоятельства дела, оценив доказательства, суд пришел к следующему.

Истец [REDACTED] является собственником жилого помещения – **квартиры № №**, расположенной в доме <адрес>, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права (л.д.7 том 1), на основании договора долевого участия в строительстве жилого дома.

Указанное жилое помещение было передано истице [REDACTED] на основании акта приема-передачи от 06 сентября 2016 года (л.д. 8 том 1).

25 января 2018 года произошла протечка в квартире истицы из вышерасположенной квартиры № №. В результате протечки внутренней отделки квартиры и движимому имуществу истца был причинен ущерб. Из акта от 25.01.2018г., составленного [REDACTED] следует, что причиной протечки явился дефект радиатора в квартире № (л.д. 10 том 1).

Из представленной в материалы дела выписки из ЕГРН (л.д. 101-105 том 1) усматривается, что собственником **квартиры №** является [REDACTED], который был привлечен судом к участию в деле в качестве ответчика 17 сентября 2019 года (л.д. 147 том 1).

Истица обратилась в ООО «Центр оценки и экспертизы имущества» с целью определения стоимости восстановительного ремонта квартиры и имущества. Согласно отчета № УИ2018-011 от 06.02.2018 года стоимость ремонта составила 206362 рубля (л.д. 15-60 том 1), за составление отчета истица оплатила 7000 рублей (л.д. 63 том 1).

08 мая 2018 года истицей в адрес ответчика была направлена досудебная претензия (л.д. 12-13 том 1).

Управляющей организацией многоквартирного жилого дома, в котором расположена квартира истца, является [REDACTED]. Её избрание в качестве таковой подтверждается протоколом общего собрания собственников от 17 сентября 2016 года (л.д. 81 том 1).

03 сентября 2016 года между [REDACTED] и [REDACTED] был заключен договор управления многоквартирным домом, в котором расположено жилое помещение истца (л.д. 83-88 том 1). Приложением № 5 к договору является схема разграничения ответственности, в том числе по отоплению, ГВС и ХВС (л.д. 89 том 1).

В ходе судебного разбирательства в материалы дела представлено техническое заключение по результатам обследования квартиры № № (л.д. 116-140 том 1), согласно которому для устранения последствий залива в квартире № № необходимо выполнить ремонтно-восстановительные работы стоимость которых составит 164080 рублей. Расчет составлен на основании локальной сметы (л.д. 141-144 том 1).

Также в материалы дела представлен наряд от 25.01.2018 г. осмотра квартиры № № (л.д. 145 том 1), согласно которому при осмотре было выявлено, что радиатор на кухне деформировался и лопнул.

Согласно представленной в материалы дела справке [REDACTED] гидравлическая система ГВС в спорный период работала в штатном режиме, устройства ограничивающие возможность распространения гидравлического удара находились в удовлетворительном состоянии (л.д. 151 том 1).

Из письма ООО «Технопарт № 1» (л.д. 152 том 1) усматривается, что за период отопительного сезона 2017/2018 годов в системе тепловых сетей до МКД <адрес>, резких скачков давления не зафиксировано.

Также в материалы дела представлен акт готовности здания к отопительному сезону 2017/2018 годов от 23 июня 2017 года (л.д. 159-161 том 1), акт проверки состояния систем теплоснабжения от (л.д. 162-163, 165 том 1) и паспорт готовности к отопительному сезону (л.д. 164 том 1).

В соответствии с п. 1 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.

На основании ст. 1082 ГК РФ требование о возмещении вреда может быть удовлетворено путем возмещения причиненных убытков, то есть расходов, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

В силу ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

██████████ стал собственником квартиры № № на основании договора участия в долевом строительстве от 12 августа 2013 года. Разрешение на ввод дома в эксплуатацию был получен застройщиком **21 июля 2016 года**. Квартира по акту была передана ██████████ 02 сентября 2016 года (л.д. 102).

Истица зарегистрировала свое право собственности на квартиру № № **22 сентября 2016 года** на основании договора участия в долевом строительстве от 21 ноября 2013 года.

В силу ст. 14 Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги), подлежит возмещению в полном объеме.

Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие недостатков товара (работы, услуги), признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с продавцом (исполнителем) или нет.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя, подлежит возмещению, если вред причинен в течение установленного срока службы или срока годности товара (работы).

Согласно ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «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 п. 5 ст. 7 названного Закона 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.

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 (п. 5.1. ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ)

Следовательно, гарантийный срок на приборы отопления на момент произошедшей аварии не истек.

С целью определения размера причиненного ущерба судом, по ходатайству ответчика, была назначена по делу судебная строительно-техническая экспертиза (л.д. 206-209 том 1).

Согласно заключению экспертов ООО «ПетроЭксперт» № 18-341-А-2-3392/2018 от 21 января 2019 года (л.д. 6-54 том 2) «

По первому вопросу: В квартире № №, расположенной по адресу: <адрес>, проводилось переоборудование системы отопления (замена двух радиаторов отопления).

По второму вопросу: Причиной возникновения дефекта радиатора в квартире № № расположенной по адресу: <адрес>, с высокой степенью вероятности, является монтаж застройщиком некачественного (бракованного) радиатора отопления.

По третьему вопросу: Повреждения, причиненные квартире № №, расположенной по адресу: <адрес>, в результате залива 25 января 2018 года: с высокой степенью вероятности имело место намокание основных потолков в помещениях кухни, спальни и прихожей. При проведении восстановительного ремонта необходимо для исключения образования на потолках плесени, выполнить демонтаж натяжных потолков и обработать поверхность основных потолков нейтрализующими составами. На фасадной стене кухни следы протечек, отслоение обоев, на стене, над входом в кухню и слева от входа, следы протечек, отслоение обоев, деформация фартука

кухни, деформация дверной коробки и наличников входной двери на кухню. На стене прихожей смежной с ванной, перед кухней следы протечек, отслоение обоев. На фасадной стене комнаты (спальни) справа от входа, в дальнем углу следы протечек, отслоение обоев, деформация ламинированного покрытия пола, расхождение швов панелей.

По четвертому вопросу: Стоимость восстановительного ремонта № №, расположенной по адресу: <адрес>, в результате залива 25 января 2018 года, в сопоставимых ценах про отношению к строительным материалам, примененных при отделке квартиры истицы, до ее затопления, составляет 159795 рублей».

Согласно разъяснению, изложенному в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые ГК РФ, Законом РФ от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно ст. 4 Закона РФ от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

По мнению истца, ущерб был причинен ему в результате установки некачественного радиатора застройщиком – [REDACTED] данный факт подтверждается результатами проведенной по делу экспертизы.

Ненадлежащее исполнение своих обязательств указанным выше лицом повлекло причинение истцу материальный ущерб в виде залива квартиры.

Причинение истцу убытков и их размер подтверждены представленным заключением эксперта. Указанные обстоятельства

ответчиком не опровергнуты, иных оценок размера ущерба ответчиком не представлено.

В соответствии со 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.

В силу ст. 67 ГПК РФ суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, и также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Суд находит представленные доказательства допустимыми и относимыми к данному спору. Суд считает, что с ответчика подлежит взысканию сумма в размере 159795 рублей.

Кроме этого к убыткам истца следует отнести расходы по оплате работ по подготовке отчета об оценке сумма **7 000 рублей**, которые также подлежат возмещению ответчиком (л.д. 63, том 1).

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Компенсацию причиненного морального вреда истица оценила в 50 000 рублей. Суд считает размер компенсации морального вреда, указанный истицей, несоразмерным последствиям ненадлежащего

исполнения обязанности ответчиком и снижает эту сумму до **5 000 рублей**.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 ст. 13 Закона).

Согласно п. 1, 5-6 ст. 13 «Закона о защите прав потребителей» (ответственность изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за нарушение прав потребителей), что за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

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 данном случае штраф составляет $(159\,795 \text{ рублей} + 7\,000 \text{ рублей} + 5\,000 \text{ рублей}) : 2 = 85\,897 \text{ рублей } 50 \text{ копеек}$.

С целью защиты нарушенного права и обращения в суд с иском истица понесла расходы по оплате юридических услуг, оказанных ей Алифхановым А.В. Расходы составили 25 000 рублей, что подтверждается договором об оказании юридических услуг (л.д. 64-65 том 1) и распиской о получении денежных средств (л.д. 66 том 1).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход бюджета органов местного самоуправления от суммы удовлетворенных требований материального характера 4535 рублей 90 копеек и требований о компенсации морального вреда 300 рублей, всего 4835 рублей 90 копеек.

Кроме того, в рамках данного гражданского дела была назначена строительно-техническая экспертиза, расходы по которой были возложены на ответчика [REDACTED] (л.д. 206-209 том 1).

Ответчик оплату экспертизы не произвел.

В силу ч. 2 ст. 85 ГПК РФ эксперт или судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им

экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны произвести оплату экспертизы до её проведения. В случае отказа стороны от предварительной оплаты экспертизы эксперт обязан провести экспертизу и вместе с заявлением о возмещении понесенных расходов направить заключение эксперта в суд с документами, подтверждающими расходы на проведение экспертизы, для решения судом вопроса о возмещении этих расходов.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

Экспертиза по данному гражданскому делу была проведена. Стоимость экспертизы составила 35000 рублей, счет на оплату № 259 был выставлен [REDACTED] 25 января 2019 года (л.д. 5), но не был оплачен, суд посчитал необходимым указанные судебные расходы взыскать с [REDACTED]

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 56, 67, 98, 100, 167, 194 - 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ :

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] [REDACTED] в возмещение ущерба, причиненного заливом квартиры 159795 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 5000 рублей, расходы связанные с оплатой услуг по оценке ущерба в сумме 7000 рублей, штраф в сумме 85897 рублей 50 копеек, а также расходы по оплате услуг представителя в сумме 25000 рублей, всего 282692 рубля 50 копеек.

Взыскать с [REDACTED] в пользу ООО «Центр независимой профессиональной экспертизы «ПетроЭксперт» за проведение экспертизы денежные средства в сумме 35000 рублей.

Взыскать с [REDACTED] в доход местного бюджета госпошлину в сумме 4 835 рублей 90 копеек (= 4 535 рублей 90 копеек + 300 рублей).

В остальной части иска [REDACTED] к [REDACTED] [REDACTED] о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ленинградский областной суд через Гатчинский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья М. Крячко