

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

18 апреля 2022 года г. Барнаул

Октябрьский районный суд г. Барнаула Алтайского края в составе:

председательствующего судьи Шмидт Ю.С.,

при секретаре Товпышка Е.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Боброва Геннадия Евгеньевича к муниципальному унитарному предприятию «Управляющая компания Смарт», Комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» о возложении обязанности по выполнению ремонтных работ, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Бобров Г.Е. обратился в суд с иском в уточненном варианте к муниципальному унитарному предприятию «Управляющая компания Смарт», Комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» о возложении обязанности по выполнению работ по текущему и капитальному ремонту, взыскании компенсации морального вреда и штрафа.

Требования обоснованы тем, что истец является собственником квартиры по <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. С ДД.ММ.ГГГГ года по настоящее время указанный многоквартирный жилой дом находится на обслуживании МУП УК «Смарт», ранее МУП «УК ПЖЭТ-2», которая взяла на себя обязанность за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту жилого дома. При этом управляющая компания около пяти лет не выполняет ремонт в первом подъезде дома, тогда как в подъезде требуется проведение ремонта, также имеются недостатки крыльца, козырька над входом, дверей, окон, что подтверждается актом осмотра от ДД.ММ.ГГГГ. Требования, изложенные в Правилах и нормах технической эксплуатации и Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, ответчиком МУП УК «Смарт» не исполняются.

До возложения бремени содержания общего имущества на граждан, приватизировавших квартиры в таком доме, бывший наниматель обязан исполнить обязанность по проведению капитального ремонта общего имущества как всего жилого дома, так и отдельных его конструкций, исправление которых возможно только в условиях проведения капитального ремонта. Поскольку данная обязанность органом местного самоуправления на дату первой приватизации в доме не выполнена, она сохраняется до настоящего времени.

В связи с изложенным истец просит возложить обязанность на ответчика МУП УК «Смарт» безвозмездно (за счет денежных средств, поступивших на его счет от собственников помещений в доме в качестве платы за содержание жилья за период управления домом до вынесения решения) в течение 1-го месяца со дня вступления решения суда в законную силу, устранить недостатки выполненной им работы по содержанию и текущему ремонту

общего имущества, в 1-ом подъезде дома по <адрес>, для чего выполнить в 1-ом подъезде следующие ремонтные работы:

- заменить деревянные окна на пластиковые окна из ПВХ со стеклопакетами;
- заменить деревянный дверной блок тамбурной двери на пластиковый дверной блок из ПВХ с установкой доводчика;
- заменить уплотнения на входной подъездной металлической двери и провести техническое обслуживание доводчика на данной двери;
- выполнить полный комплекс работ по ремонту внутренней отделки элементов подъезда, включая ремонт штукатурки стен и потолков, окраску стен и потолков, окраску трубопроводов отопления, радиаторов отопления, электрических щитков, окраску лестничных маршей, ограждений маршей и перил. Более подробный перечень работ и материалов определить по дефектной ведомости на момент ремонта, а также при составлении сметного расчета на ремонтные работы;
- выполнить работы по ремонту бетонных стяжек пола, а также по замене керамических плиток в тамбуре и на этажных площадках. Более подробный перечень работ и материалов определить по дефектной ведомости на момент ремонта, а также при составлении сметного расчета на ремонтные работы;
- заменить существующие почтовые ящики на новые более современные и функциональные ящики;
- выполнить полное переустройство крыльца подъезда, демонтаж существующего, уплотнение грунта и основания, устройство нового крыльца, перил и пандуса для инвалидов и детских колясок с учетом требований нормативной документации;
- восстановить целостность плиты козырька подъезда для прекращения дальнейшего ее разрушения и устроить разуклонку и кровлю козырька из рулонных наплавливаемых материалов с выполнением примыкания к стене дома;
- выполнить крепление радиатора к стене жилого дома по средствам кронштейнов.

Обязать ответчика КЖКХ г. Барнаула перечислить денежные средства в течение одного месяца со дня вступления в законную силу решения суда, на счет НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», в целях финансирования работ по капитальному ремонту систем отопления и электроснабжения дома, дефекты которых являются прогрессирующими и требуют проведения капитального ремонта в ближайшее время по адресу: <адрес> в сумме 7179275,56 руб. в объеме, указанном в заключении экспертов № от ДД.ММ.ГГГГ, составленном ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы».

Обязать ответчика НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в течение трех месяцев с момента вступления в законную силу решения суда выполнить работы по капитальному ремонту систем отопления и электроснабжения дома, дефекты которых являются прогрессирующими и требуют проведения капитального ремонта в ближайшее время по адресу: <адрес> в сумме 7179275,56 руб. в объеме, указанном в заключении экспертов № от ДД.ММ.ГГГГ, составленном ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы»:

- полностью заменить трубопроводы системы отопления дома и запорную арматуру в подвале и в квартирах, а также заменить элеватор и отопительные приборы (радиаторы

или регистры) в местах общего пользования с применением труб из более долговечных материалов, а также с автоматизацией и диспетчеризацией тепловых сетей элеватора;

- заменить вводно-распределительное устройство системы электроснабжения дома, внутридомовые магистрали (сеть питания квартир), распределительные этажные щитки с установкой в них устройств защитного отключения (УЗО) на каждую квартиру, сети дежурного освещения мест общего пользования и сети освещения помещений производственно-технического назначения (в том числе подвалов) с монтажом светильников и устройством автоматического освещения подъездов, подвалов и крылец подъездов с применением энергосберегающих светильников, заменить электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.), а также произвести устройство системы заземления.

Также просит взыскать с МУП УК «Смарт» в свою пользу компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей и штраф в соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

В судебном заседании истец Бобров Г.Е. уточненные требования поддержал в полном объеме по доводам изложенным в иске, пояснил, что с эксперты подтвердили необходимость проведения как текущего, так и капитального ремонта в ближайшее время, ремонт почтовых ящиков направлен на содержание общего имущества, что подтверждает судебная практика.

Представитель ответчика МУП «УК Смарт» Авдеева А.Ю. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований в части замены окон на окна ПВХ, а также замену почтовых ящиков. Указала на необходимость установить источником финансирования целевые денежные средства, накопленные собственниками.

Представитель ответчика КЖКХ г. Барнаула Саморукова А.В. в судебном заседании возражала относительно заявленных требований, пояснила, что при уточнении исковых требования истец необоснованно изменил предмет и основание иска. Совокупность обстоятельств, при которых на орган местного самоуправления может быть возложена обязанность по организации капитального ремонта, по данному делу не установлена. Кроме того, многоквартирный жилой дом включен в программу капитального ремонта.

Представитель ответчика НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» Гоголинский Д.Е. в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме, по основаниям изложенным в письменных возражениях на исковое заявление.

Выслушав пояснения участников процесса, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности, суд приходит к следующим выводам.

В силу п. 1 ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно ч.3 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Общие требования к содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определены в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № (далее – Правила №).

Как следует из п. 10 Правил №, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества и др.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается: собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с ч.5 ст.161 и ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации (п.п. «а» п.16 Правил №).

В соответствии с ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или)

выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Как следует из материалов дела и установлено судом, истец Бобров Г.Е. является собственником <адрес> многоквартирном доме по <адрес>, построенном и сданном в эксплуатацию в ДД.ММ.ГГГГ году.

Первая приватизация жилого помещения в указанном МКД осуществлена ДД.ММ.ГГГГ году, что следует из ответа КГБУ «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки» от ДД.ММ.ГГГГ.

Документально подтвержденных сведений о проведении капитального ремонта указанного жилого дома с момента его ввода в эксплуатацию не представлено.

Дом включен в краевую программу «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на ДД.ММ.ГГГГ годы, утвержденную постановлением администрации Алтайского края от ДД.ММ.ГГГГ №.

Управление данным МКД с сентября 2016 года осуществляет МУП «УК Смарт», что подтверждается материалами дела и не оспаривалось сторонами при рассмотрении дела.

По условиям договора от ДД.ММ.ГГГГ управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан (собственников) путем оказания услуг по управлению домом, надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню, приведенному в приложении № к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью.

Согласно протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ решено провести ремонт в подъездах №, утверждено финансирование работ по ремонту подъездов только за счет денежных средств собственников помещений, уже накопленных и поступивших на счет МУП УК «Смарт» по строке «содержание жилья» без дополнительного сбора по строке «прочие расходы».

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец ссылается на ненадлежащее исполнение ответчиком МУП УК «Смарт» своих обязанностей, утвержденных договором управления и действующим законодательством, а также наличие у бывшего нанимателя обязанности исполнить обязанность по проведению капитального ремонта общего имущества жилого дома.

В целях определения нуждаемости жилого дома в проведении ремонта, вида ремонтных работ и его необходимого объема на момент приватизации первого жилого помещения по делу назначалось проведение судебной строительно-технической экспертизы.

Из заключения экспертов № от ДД.ММ.ГГГГ ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы» следует, что указанные в уточненном исковом заявлении элементы и конструкции дома имеют недостатки. Основной причиной является длительная эксплуатация, значительный физический износ материалов, в следствии отсутствия ремонтных работ. Для устранения недостатков необходимо проведение комплекса ремонтных работ, указанных в пунктах 1-11 уточненного искового заявления, а именно: ремонт с покраской или замену деревянных оконных блоков и остекления; ремонт с

покраской или замену деревянных входного тамбурного дверного блока; устройство, в целях энергосбережения, уплотнений на окнах, входной и тамбурной дверях, а также установку доводчика на входной тамбурной двери; восстановление штукатурного слоя и окраску с подготовкой всех элементов внутренней отделки, включая радиаторы, трубопроводы, дверки этажных электрощитов и лестничные решетки, поручни, ограждения лестничных маршей и площадок; ремонт цементных (бетонных) полов с восстановлением или заменой половой плитки; ремонт с покраской или замену почтовых ящиков; ремонт бетонного крыльца с устройством надлежащей входной площадки и ступеней крыльца; ремонт и устройство покрытия железобетонного козырька над крыльцом; надлежащего крепления батареи отопления; ремонт общедомовой системы отопления дома с промывкой батарей отопления и установкой недостающих демонтированных батарей отопления в подъезде №; ремонт общедомовой системы электроснабжения дома с ремонтом этажных электрощитов и оборудования, установленного в них, и ремонтом системы освещения в подъезде №. Полный перечень работ и материалов определить по дефектной ведомости перед проведением ремонта, а также при составлении сметной документации. Работы, указанные в пунктах 1-9 уточненного искового заявления относятся к текущему ремонту, работы, указанные в пунктах 10 и 11 относятся к капитальному ремонту.

Экспертами установлено, что по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ капитального ремонта требовали элементы отопления и электроснабжения. С учетом выявленных недостатков капитальный ремонт необходимо провести в ближайшее время, так как дефекты являются прогрессирующими, то есть состояние конструкций жилого дома, а также инженерных систем здания будут ухудшаться еще быстрее, чем при нормальной эксплуатации здания. Определены виды работ с целью приведения указанного жилого дома в надлежащее состояние. При этом к работам по капитальному ремонту отнесены: замена трубопроводов системы отопления и запорной арматуры в подвале и в квартирах, а также замена отопительных приборов (радиаторов или регистров) в местах общего пользования; замена вводно-распределительного устройства системы электроснабжения; замена внутридомовых магистралей (сеть питания квартир) с распределительными щитками; замена сетей дежурного освещения мест общего пользования и сетей освещения помещений производственно-технического назначения (в том числе подвалов) с монтажом светильников и устройством наружного освещения, замена электроприборов (штепсельные розетки, выключатели и т.п.); устройство системы заземления.

Определена стоимость работ по капитальному ремонту МКД, необходимых к проведению по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, в размере 7179 275 руб.

Дополнением к заключению экспертов № от ДД.ММ.ГГГГ указаны виды работ по текущему ремонту, требующиеся в подъезде №, предусмотренные Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ и условиями договора управления МКД; указанные в экспертном заключении элементы инженерных сетей МКД требовали проведения капитального ремонта по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, так как срок эксплуатации некоторых элементов превышал нормативный в 2 раза.

Суд полагает, что данное заключение эксперта отвечает требованиям, предусмотренным ч.2 ст.86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как, оно содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы. Каких-либо сомнений в правильности или обоснованности указанное экспертное заключение не вызывает.

Разрешая заявленные требования, суд учитывает следующее.

Пунктом 42 Правил № предусмотрено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Согласно п. 2, п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления с управляющей организацией должен содержаться перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ.

С ДД.ММ.ГГГГ действуют Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от ДД.ММ.ГГГГ №, в которых установлены требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения предусмотрена ч. 1 ст. 39, ч. 2 ст. 153 ЖК РФ.

Частью 1 ст. 156 ЖК РФ предусмотрено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

При этом отсутствие решения общего собрания собственников помещений по включению указанных работ в перечень, договор управления, не освобождает управляющую организацию от исполнения предусмотренных законом обязанностей по содержанию и текущему ремонту при необходимости выполнения работ в целях обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности их имущества.

В связи с этим все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, имеется ли по вопросу о необходимости их выполнения решение общего собрания собственников помещений в доме и указаны ли в договоре соответствующие конкретные действия.

С учетом изложенного, руководствуясь вышеприведенными правовыми нормами, принимая во внимание решение общего собрания от ДД.ММ.ГГГГ, суд приходит к выводу о возложении обязанности на ответчика МУП УК «Смарт» безвозмездно (за счет денежных средств, поступивших на его счет от собственников помещений в доме в качестве платы за содержание жилья за период управления домом до вынесения решения) устранить недостатки выполненной им работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в подъезде № <адрес>, для чего выполнить в подъезде № следующие работы:

- заменить деревянные оконные блоки на новые;
- заменить деревянный входной тамбурный дверной блок с установкой доводчика;
- заменить уплотнительные резинки на входной металлической двери в подъезде и провести техническое обслуживание дверного доводчика;

- произвести восстановление штукатурного слоя и окраску всех элементов внутренней отделки подъездов, включая радиаторы, трубопроводы и лестничные решетки ограждения лестничных маршей и площадок;
- выполнить работы по ремонту бетонных стяжек пола, а также по замене керамических плиток в тамбуре и на этажных площадках;
- выполнить ремонт крыльца (демонтаж существующего, уплотнение грунта и основания, устройство нового крыльца с учетом требований нормативной документации);
- восстановить целостность плиты козырька подъезда и устроить разуклонку и кровлю козырька подъезда из рулонных направляемых материалов с выполнением примыкания к стене дома;
- выполнить крепление радиатора к стене жилого дома по средствам кронштейнов.

Исковые требования в части возложения обязанности на ответчика по проведению работ по замене почтовых ящиков на новые, не подлежат удовлетворению на основании следующего.

Под почтовыми ящиками, расположенными в многоквартирном доме, понимаются абонентские почтовые шкафы, то есть специальные шкафы с запирающимися ячейками, устанавливаемые в жилых домах, а также на доставочных участках, предназначенные для получения адресатами почтовых отправлений (ст. 2 Закона от ДД.ММ.ГГГГ № 176-ФЗ "О Почтовой связи").

Почтовые ящики устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов. Расходы на их приобретение и установку включаются в смету строительства таких домов.

Обслуживание, ремонт и замена почтовых ящиков возлагаются на собственников жилых домов или жилищно-эксплуатационные организации, которые обеспечивают сохранность жилых домов и надлежащее их использование, и осуществляются за счет собственников жилых домов (ч. 7 ст. 31 Закона № 176-ФЗ "О Почтовой связи").

Согласно части 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не содержит услуг по содержанию, установке и ремонту абонентских шкафов. Однако данная услуга может быть включена в договор управления многоквартирным домом в качестве дополнительной, что влечет для управляющей организации обязательства по ее оказанию.

Из договора управления многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГГГ следует, что в состав общего имущества МКД, не входят абонентские почтовые шкафы. В перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества они также не указаны.

С учетом положений ст. 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд полагает необходимым установить срок исполнения управляющей организацией обязанностей по проведению ремонтных работ в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

В соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон о

приватизации), приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №-П, изменения, внесенные в правовое регулирование отношений в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Федеральным законом №271-ФЗ, не затронули ст. 16 Закона о приватизации, которая не утратила силу и продолжает действовать, то есть обязывает прежних наймодателей жилых помещений (коиими, как правило, выступали публично-правовые образования) надлежащим образом исполнять вытекающую из данной статьи публичную по своей правовой природе обязанность по проведению капитального ремонта нуждающихся в нем многоквартирных домов. Обязанность же по производству последующих капитальных ремонтов ложится на собственников жилых помещений, в том числе на граждан, приватизировавших жилые помещения.

В силу ч.1 ст.190.1 ЖК РФ в случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (далее - бывший наймодатель). В случае, если за счет средств соответствующих бюджетов проведен капитальный ремонт только отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта распространяется на те элементы общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт которых не был проведен.

Согласно части 2 данной статьи, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые требовалось провести на дату приватизации первого жилого помещения в таком доме в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, определяется бывшим наймодателем в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, из числа установленных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса. Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с требованиями части 4 статьи 190 настоящего Кодекса. Срок проведения капитального

ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем финансирования за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанное финансирование производится с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств в объеме, определенном в соответствии с частью 2 настоящей статьи, на счет регионального оператора либо на специальный счет в порядке и на условиях, предусмотренных соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами (ч. 3 ст. 190.1 ЖК РФ).

В силу ч. 1 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя: 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; 3) ремонт крыши; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) ремонт фасада; 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Согласно ч. 2 ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени муниципального образования выступают органы местного самоуправления в рамках компетенции, установленной актами, определяющими их статус.

Уставом городского округа - города Барнаула Алтайского края установлены полномочия администрации города в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством города, комитет жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула, являясь органом местного самоуправления, организует содержание муниципального жилищного фонда; осуществляет функции наймодателя по договорам социального найма, найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда и найма жилых помещений социального использования муниципального жилищного фонда; осуществляет иные полномочия, предусмотренные муниципальными правовыми актами (статья 66).

В соответствии с Положением о комитете жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула, комитет участвует в разработке комплексных и целевых программ по ремонту жилищного фонда города, проведение организационных мероприятий по их реализации; осуществляет полномочия муниципального заказчика при заключении муниципальных контрактов на поставку товаров, оказание услуг и выполнение работ для муниципальных нужд, в том числе при проведении капитального ремонта, реконструкции муниципального жилищного фонда, при проведении работ по перепланировке и (или) переустройству нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в многоквартирных домах, а также иных работ, необходимых для использования помещений в качестве жилых помещений; приобретении жилых помещений, специальной техники для подведомственных муниципальных предприятий и учреждений.

Имеющимися доказательствами подтвержден факт нуждаемости дома в капитальном ремонте до начала приватизации помещений в нем, что свидетельствует о неисполнении

органом местного самоуправления, как собственником имущества, обязанностей по содержанию общего имущества в доме в целом и нарушении ст.16 Закона о приватизации.

Таким образом, нуждаемость в капитальном ремонте жилого дома существовала уже на момент введения в действие Закона о приватизации в 1991 году, а также при приватизации первой квартиры в указанном доме, которая состоялась в 1992 году.

В соответствии с ч. 2 ст. 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в случае, если действия по исполнению решения могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено.

С учетом характера требований, необходимости подготовки большого количества документов и выделения на эти цели бюджетных средств, суд считает необходимым установить срок для исполнения решения в части перечисления денежных средств на проведение работ по капитальному ремонту в течение одного года с момента вступления решения в законную силу.

На основании приведенных правовых норм, экспертного заключения, с учетом разъяснений ст. 190.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, установившей механизм участия бывшего наймодателя в проведении капитального ремонта, суд полагает необходимым возложить на КЖКХ г. Барнаула обязанность перечислить денежные средства в течение одного года с момента вступления в законную силу решения суда на счет некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в целях финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> в сумме 7179275,56 руб. в объеме работ, указанном в заключении экспертов № от ДД.ММ.ГГГГ, составленном ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы»:

- полной замены трубопроводов системы отопления и запорной арматуры в подвале и в квартирах, а также замены отопительных приборов (радиаторов или регистров) в местах общего пользования;
- замены вводно-распределительного устройства системы электроснабжения;
- замены внутридомовых магистралей (сеть питания квартир) с распределительными щитками;
- замены сетей дежурного освещения мест общего пользования и сетей освещения помещений производственно-технического назначения с монтажом светильников и устройством наружного освещения, а также замены электроприборов (штепсельные розетки, выключатели и т.п.);
- устройства системы заземления.

Как следует из п. 8 Порядка подготовки и утверждения краткосрочных планов реализации краевой программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на ДД.ММ.ГГГГ годы, утвержденной постановлением Правительства Алтайского края от ДД.ММ.ГГГГ №, региональный оператор определяет прогнозируемый объем средств фондов капитального ремонта муниципальных образований и направляет его в уполномоченный орган и органы местного самоуправления до 01 февраля года, предшествующего тому, в котором планируется проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Органы местного самоуправления с учетом предложений лиц, указанных в пункте 7 настоящего порядка, и представленного региональным оператором прогнозируемого объема средств фондов капитального ремонта формируют сведения о многоквартирных домах и направляют их в уполномоченный орган до 1 апреля года, предшествующего тому, в котором планируется проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего муниципального образования и включенных в краевую программу (пункт 9).

Уполномоченный орган на основании представленных органами местного самоуправления сведений о многоквартирных домах и прогнозируемого объема средств фонда капитального ремонта, представленного региональным оператором, в течение двух месяцев после внесения изменений в краевую программу в установленном порядке формирует и утверждает план реализации краевой программы в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории Алтайского края (пункт 10).

Кроме того, при наличии оснований для актуализации краевой программы в соответствии с п.п. 13-14 Порядка Региональный оператор и органы местного самоуправления в течение пятнадцати рабочих дней с момента наступления оснований для актуализации программы направляют в уполномоченный орган сведения о многоквартирных домах для актуализации планов реализации краевой программы.

На основании полученных сведений о многоквартирных домах от регионального оператора и органов местного самоуправления уполномоченный орган вносит соответствующие изменения в планы реализации краевой программы не реже одного раза в полугодие.

Таким образом, Фонд капитального ремонта многоквартирных домов (как лицо в силу жилищного законодательства наделенное полномочиями по организации проведения капитального ремонта) полномочен совершать действия в пределах своей компетенции, направленные на исполнение решения суда по внесению соответствующих изменений (актуализации) в программу капитального ремонта.

В связи с чем, в целях исполнимости решения на Фонд капитального ремонта многоквартирных домов подлежит возложению обязанность принять в пределах своей компетенции меры для актуализации плана реализации краевой программы капитального ремонта многоквартирных домов путем включения многоквартирного <адрес> в объеме перечисленных средств комитетом жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула в план капитального ремонта на следующий после перечисления денежных средств год и организовать работы по капитальному ремонту многоквартирного <адрес>, указанные в заключении экспертов, составленном ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы», а именно:

- полной замены трубопроводов системы отопления и запорной арматуры в подвале и в квартирах, а также замены отопительных приборов (радиаторов или регистров) в местах общего пользования;
- замены вводно-распределительного устройства системы электроснабжения;
- замены внутридомовых магистралей (сеть питания квартир) с распределительными щитками;
- замены сетей дежурного освещения мест общего пользования и сетей освещения помещений производственно-технического назначения с монтажом светильников и устройством наружного освещения, а также замены электроприборов (штепсельные розетки, выключатели и т.п.);

- устройства системы заземления.

Согласно положениям ст. 15 Закона Российской Федерации «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.

Исходя из разъяснений, изложенных в п. 45 постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (ст. 1101 ГК РФ).

Принимая во внимание установление факта нарушения прав истца, требования разумности и справедливости, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика МУП «УК Смарт» в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 2000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В силу приведенных выше положений закона с ответчика МУП «УК Смарт» в пользу истца следует взыскать штраф в размере 1000 руб. (2000/2).

Таким образом, исковые требования, заявленные к муниципальному унитарному предприятию «Управляющая компания Смарт», Комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» подлежат частичному удовлетворению.

Согласно ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

В соответствии с 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.

На основании абз. 2 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 ее проведения. В случае отказа стороны от предварительной оплаты экспертизы эксперт или судебно-экспертное учреждение обязаны провести назначенную судом 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 соответствующей стороной с учетом положений части первой статьи 96 и статьи 98 настоящего кодекса.

По смыслу указанных норм при разрешении вопроса о взыскании судебных издержек в порядке, предусмотренном абз. 2 ч. 2 ст. 85 ГПК РФ, судам также необходимо учитывать положения ст. 98 ГПК РФ.

В ходе рассмотрения дела, определением Октябрьского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено экспертам ООО «Региональный центр Оценки и Экспертизы».

Согласно заявления ООО «Региональный центр Оценки и Экспертизы», расходы за проведение судебной строительно-технической экспертизы составили 90 000 руб.

В связи с чем, суд полагает необходимым взыскать с МУП «УК Смарт» и КЖКХ г. Барнаула в пользу ООО «Региональный центр Оценки и Экспертизы» в счет возмещения расходов по проведению судебной экспертизы в размере 90 000 руб., в равных долях с каждого по 45 000 руб.

В силу ст. 103 ГПК РФ с МУП «УК Смарт», Комитета жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в доход бюджета муниципального образования городского округа - г. Барнаул подлежит взысканию государственная пошлина в размере 300 руб., с каждого по 100 руб.

Руководствуясь ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

исковые требования Боброва Геннадия Евгеньевича к муниципальному унитарному предприятию «Управляющая компания Смарт», Комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» о возложении обязанности по выполнению ремонтных работ, компенсации морального вреда, удовлетворить частично.

Возложить обязанность на муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания Смарт» безвозмездно (за счет денежных средств, поступивших на его счет от собственников помещений в доме в качестве платы за содержание жилья за период управления домом до вынесения решения) устранить недостатки выполненной им работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в подъезде № <адрес>, для чего в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить в подъезде № следующие работы:

- заменить деревянные оконные блоки на новые;

- заменить деревянный входной тамбурный дверной блок с установкой доводчика;
- заменить уплотнительные резинки на входной металлической двери в подъезде и провести техническое обслуживание дверного доводчика;
- произвести восстановление штукатурного слоя и окраску всех элементов внутренней отделки подъездов, включая радиаторы, трубопроводы и лестничные решетки ограждения лестничных маршей и площадок;
- выполнить работы по ремонту бетонных стяжек пола, а также по замене керамических плиток в тамбуре и на этажных площадках;
- выполнить ремонт крыльца (демонтаж существующего, уплотнение грунта и основания, устройство нового крыльца с учетом требований нормативной документации);
- восстановить целостность плиты козырька подъезда и устроить разуклонку и кровлю козырька подъезда из рулонных направляемых материалов с выполнением примыкания к стене дома;
- выполнить крепление радиатора к стене жилого дома по средствам кронштейнов.

Возложить обязанность на Комитет жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула перечислить денежные средства в течение одного года с момента вступления в законную силу решения суда на счет некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в целях финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> в сумме 7179275,56 руб. в объеме работ, указанном в заключении экспертов № от ДД.ММ.ГГГГ, составленном ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы»:

- полной замены трубопроводов системы отопления и запорной арматуры в подвале и в квартирах, а также замены отопительных приборов (радиаторов или регистров) в местах общего пользования;
- замены вводно-распределительного устройства системы электроснабжения;
- замены внутридомовых магистралей (сеть питания квартир) с распределительными щитками;
- замены сетей дежурного освещения мест общего пользования и сетей освещения помещений производственно-технического назначения с монтажом светильников и устройством наружного освещения, а также замены электроприборов (штепсельные розетки, выключатели и т.п.);
- устройства системы заземления.

Возложить обязанность на некоммерческую организацию «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» принять в пределах своей компетенции меры для актуализации плана реализации краевой программы капитального ремонта многоквартирных домов путем включения многоквартирного <адрес> в объеме перечисленных средств комитетом жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула в план капитального ремонта на следующий после перечисления денежных средств год и организовать работы по капитальному ремонту многоквартирного <адрес>, указанные в заключении экспертов, составленном ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы», а именно:

- полной замены трубопроводов системы отопления и запорной арматуры в подвале и в квартирах, а также замены отопительных приборов (радиаторов или регистров) в местах общего пользования;
- замены вводно-распределительного устройства системы электроснабжения;
- замены внутридомовых магистралей (сеть питания квартир) с распределительными щитками;
- замены сетей дежурного освещения мест общего пользования и сетей освещения помещений производственно-технического назначения с монтажом светильников и устройством наружного освещения, а также замены электроприборов (штепсельные розетки, выключатели и т.п.);
- устройства системы заземления.

Взыскать с муниципального унитарного предприятия «Управляющая компания Смарт» в пользу Боброва Геннадия Евгеньевича компенсацию морального вреда в размере 2 000 руб., штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 1000 руб., всего 3 000 руб.

Взыскать с муниципального унитарного предприятия «Управляющая компания Смарт» и комитета жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула в пользу ООО «Региональный центр Оценки и Экспертизы» в счет возмещения расходов по проведению судебной экспертизы 90 000 руб. в равных долях с каждого по 45 000 руб.

В удовлетворении исковых требований в остальной части отказать.

Взыскать с муниципального унитарного предприятия «Управляющая компания Смарт», комитета жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в доход бюджета муниципального образования городского округа – город Барнаул Алтайского края государственную пошлину в размере 300 руб. по 100 руб. с каждого.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Алтайский краевой суд через Октябрьский районный суд г. Барнаула в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Председательствующий Ю.С. Шмидт