

Дело № 2-183/2021

25RS0032-01-2021-000416-05

## Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

16 июля 2021г. Хорольский районный суд Приморского края в составе:

председательствующего судьи Марченко О.В.

при ведении протокола судебного заседания

помощником судьи Смысловой И.Г.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Жуковского Владимира Николаевича, Жуковской Валентины Николаевны к Григорьевской Наталье Адольфовне, ООО «Ярославская управляющая компания» о возмещении ущерба, причиненного затоплением квартиры,

### У С Т А Н О В И Л:

В Хорольский районный суд Приморского края обратились Жуковский В.Н., Жуковская В.Н. с иском о возмещении ущерба, причиненного затоплением квартиры. В обосновании иска указали, что они являются собственниками квартиры, расположенной по адресу <адрес>. 15.10.2020 в указанной квартире появилась течь горячей воды с потолка в зале, а также в кухне, прихожей, в ванной и туалетной комнатах. По данному факту 15.10.2020 в 16 часов 45 мин. была зарегистрирована заявка в управляющей компании. Сразу же выехала аварийная бригада. Поскольку доступ в <адрес> отсутствовал, стояк системы отопления был перекрыт. На следующий день 16.10.2020 комиссией в составе Акуленко Д.В., Ткаченко В.С, Рожкова Д.С. в присутствии собственника <адрес> Жуковского В.Н. после её осмотра был составлен акт. Согласно акту от 16.10.2020 установлено, что радиатор отопления соединен с общедомовой системой отопления запорной арматурой. Причиной затопления послужило самовольное вмешательство собственника <адрес> общее имущество МКД в многоквартирном доме по <адрес> В частности, собственником <адрес> самостоятельно произведена замена радиатора отопления, монтаж которого произведен с нарушением технологии. При монтаже радиатора не была соблюдена герметичность соединения радиатора отопления с трубопроводами системы отопления. Данный акт ответчиком не оспаривался. 21.10.2020 в 17 часов 30 минут в присутствии собственника <адрес> Жуковского В.Н. и приглашенного собственника <адрес> Григорьевской Н.А. экспертом обследована <адрес> по адресу: <адрес>, а также изучен акт осмотра от 16.10.2020. Согласно заключению эксперта № 541/2020 от 05.11.2020 в ходе проведенного исследования состояния помещения <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, и домашнего имущества после залива водой была установлена рыночная стоимость восстановительного ремонта, необходимого для устранения повреждений, причиненных отделке помещений квартиры и домашнему имуществу в результате залива водой. Рыночная стоимость восстановительного ремонта составила 87 139 рублей 39 копеек. В адрес ответчика была направлена претензия. Ответчик в добровольном порядке отказался возмещать ущерб и понесенные расходы. Также они понесли расходы по оплате экспертизы в размере 12 000 рублей, изготовление копии экспертизы для ответчика в размере 500

рублей, расходы за юридические услуги в размере 4 000 рублей. Просили взыскать с Григоревской Н.А. в их пользу в равных долях 87 139 рублей 39 коп. в счет возмещения ущерба, причиненного затоплением квартиры, расходы по оплате экспертизы в сумме 12 000 рублей, расходы на изготовление дубликата экспертизы для ответчика в сумме 500 рублей, расходы на оказание юридических услуг в сумме 4 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 814 рублей 18 коп., а всего 106 453 рубля 57 коп.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству истцов к участию в деле в качестве соответчика привлечена ООО «Ярославская управляющая компания».

В судебном заседании истцы Жуковский В.Н. и Жуковская В.Н., их представитель адвокат Прохорова С.В. иски поддержали по указанным в иске основаниям. Просили взыскать солидарно с Григоревской Н.А. и ООО «Ярославская управляющая компания» в их пользу в равных долях 87 139 рублей 39 коп. в счет возмещения ущерба, причиненного затоплением квартиры, расходы по оплате экспертизы в сумме 12 000 рублей, расходы на изготовление дубликата экспертизы для ответчика в сумме 500 рублей, расходы на оказание юридических услуг в сумме 16 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 814 рублей 18 коп. Поясняли, что ими неоднократно предпринимались меры, чтобы попасть в квартиру Григоревской Н.А. посредственно после залива их квартиры, однако доступ в квартиру был закрыт. В настоящее время ремонт в квартире произведен частично. Произведена замена обоев. Остальные работы не производились. Для производства ремонтных работ они будут обращаться к подрядчикам, которые имеют квалификацию для производства работ по установке натяжных потолков.

Ответчик Григоревская Н.А. и ее представитель Федосеева О.А. в судебном заседании иски не признали, просили отказать в полном объеме в удовлетворении исковых требований, поскольку вины Григоревской Н.А. в причинении ущерба не имеется. Причиной затопления послужил обрыв резьбы на подводке к радиатору отопления, что входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Считают, что ответственность в данном случае должна нести ООО «Ярославская управляющая компания», которая на момент затопления обслуживала МКД. Полагают, что материальный ущерб истцам причинен вследствие ненадлежащего содержания коммуникаций управляющей компанией. Представленный суду акт осмотра подписан генеральным директором Акуленко Д.В., инженером ПТО Ткаченко В.С., Рожковым Д.С., собственником <адрес> Жуковским В.Н. Считают причину затопления, указанную в акте управляющей компанией, необоснованной и надуманной, так как осмотр квартиры Григоревской Н.А. не производился. Григоревская Н.А. замену радиатора не производила, вмешательство во внутриквартирную сеть не производила. Подводка к системе отопления радиатора менялась ООО «ЯУК» 6-7 лет назад слесарем Бояркиным Р.Г. Считают, что акт осмотра не может являться допустимым доказательством, так как в нарушение п. 152 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 был составлен позднее 12 часов с момента обращения. Ни в момент затопления 15.10.2020, ни на следующий день 16.10.2020 представители ООО «ЯУК» в МКД не появлялись. В момент затопления 15.10.2020 Григоревская Н.А. находилась дома, убирала воду, скопившуюся в ее квартире от порыва системы отопления. В связи с тем, что акт о затоплении в ее присутствии не составлялся, а с актом осмотра квартиры истцов ее не ознакомили, 23.10.2020 она обратилась с заявлениями в ООО

«ЯУК» о выдаче актов осмотра квартир № 52 и № 49, приложив фотографию обрыва резьбы на подводке к системе отопления (батареи) в качестве приложения. Письмами от 18.11.2020 ООО «ЯУК» ей отказано в выдаче акта осмотра ее квартиры по причине его отсутствия и в выдаче акта осмотра квартиры истцов по причине того, что осмотр ее квартиры 16.10.2020 не проводился. Утверждение о том, что причиной затопления послужило ее самовольное вмешательство в систему отопления, является голословным, ничем не подтвержденным. Радиатор отопления, послуживший причиной затопления, в настоящее время находится в ее квартире, она готова предоставить его на экспертизу. Радиатор, находящийся в ее квартире, не имеет отключающего устройства, через ответвление соединен со стояком системы отопления МКД, последний раз замена подводки к системе отопления радиатора производилась 6-7 лет назад, причиной затопления послужил срыв резьбы на подводке стояка к системе отопления (радиатору). Если находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы) не имеют расположенных на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления отключающих устройств, то данные обогревающие элементы системы отопления также включаются в общую внутридомовую систему отопления и, следовательно, являются общим имуществом собственников многоквартирного дома. Отключающие устройства на разорвавшемся радиаторе отопления в ее квартире отсутствуют. Поскольку радиатор отопления, расположенный в ее квартире, является общим имуществом многоквартирного дома, проводящим тепло не только в ее квартиру, но и во все жилые помещения, через которые проходят данные стояки, обязанность по его содержанию, эксплуатации и ремонту несет управляющая компания, осуществляющая управление многоквартирным жилым домом, в котором проживают она и истцы. На момент произошедшей аварии управление многоквартирным жилым домом по адресу: <адрес> осуществляло ООО «Ярославская управляющая компания». Положениями ст. 36 Закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» предусмотрено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения. В соответствии с положениями, установленными ч. ч. 1.1, 2.3 ст. 161 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденными приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115, на исполнителя возлагается обязанность надлежащего содержания общего имущества, в том числе по техническому обслуживанию коммуникаций и оборудования, по поддержанию их в исправности, работоспособности, наладке и регулированию, контролю за состоянием инженерных систем и т.д. Надлежащее содержание радиаторов отопления, установленных в ее квартире на момент залива 15.10.2020, и своевременное их обслуживание находилось в зоне ответственности ООО «Ярославская управляющая компания», которая должна выполнять мероприятия по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома, в том числе общих коммуникаций, к которым были отнесены и радиаторы отопления. Таким образом, невыполнение управляющей компанией обязанности по надлежащему техническому обслуживанию

многоквартирного дома состоит в причинно-следственной связи с наступившими последствиями в виде причиненного истцам ущерба от затопления. Доказательства того, что ею были установлены какие-либо отключающие устройства либо производилось переоборудование расположенной в ее квартире обогревающей системы отопления, в материалах дела не имеется, истцами не предоставлено. Кроме того, она не согласна с суммой ущерба в размере 87139 рублей 39 коп., указанного в заключении № 541 от 05.11.2020 эксперта Зимоглядовой И.В. Оценка рыночной стоимости ущерба проведена экспертом Зимоглядовой И.В., которая не предупреждалась об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. В обоснование причины залива экспертом взят акт осмотра от 16.10.2020, подписанный, но не составленный представителями ООО «ЯУК» - генеральным директором Акуленко Д.В., инженером ПТО Ткаченко В.С., Рожковым Д.С., и истцом. Действительная причина залива экспертом не устанавливалась. Осмотр <адрес> проведен 21.10.2020, спустя 6 дней после затопления. Проведенные ООО «Судебный экспертно-оценочный центр «Регион-25» исследования приводят к возникновению сомнений в обоснованности заключения и имеют противоречия, а именно: исследование <адрес> на установление причины затопления экспертом не проводилось; заключение составлено на основании необоснованного и незаконного акта осмотра <адрес>, подписанного представителями ООО «ЯУК», которые в <адрес> не заходили, фактическую причину залива не устанавливали; в заключении нет описаний и обоснований использования методик и методов, использованных при проведении всех видов исследований; отсутствует описание объектов имущества, в том числе год выпуска и/или год покупки и/или год проведения ремонта, данная величина является существенной для расчета величины износа; стоимость ремонтно-строительных работ рассчитана с учетом НДС 20%. Отсутствует информация о величине доставке софитов, доставке/заборе ковров в химчистку, что приводит к искажениям итоговой величины стоимости; отсутствует расчет средней рыночной стоимости, химчистки ковров, непонятно по какому аналогу произведен расчет, для расчета любого среднего значения требуется не менее двух значений, которые в заключении отсутствуют; не конкретизированы дефекты, повреждения софитов, не указано по какой причине они не подлежат восстановлению; большинство из источников использованной литературы не имеют отношения к поставленным перед экспертом вопросам, а некоторые считаются устаревшими; отсутствует анализ каждого сравниваемого объекта-аналога на основании всех характеристик, нет подробного обоснования расчета рыночной стоимости восстановительного ремонта; не указан анализ ценообразования за сравнимые виды работ/услуг; непредвиденные затраты в размере 2% на ремонтно-строительные работы и в размере 5% рассчитаны на основании МДС 81-35.2004 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, который утратил силу 05 октября 2020г., а на момент проведения исследования (21.10.2020) являлся недействующим. Неверно определен процент износа внутренней отделки помещений. Экспертиза произведена с нарушением действующего законодательства РФ.

Представители ответчика ООО «Ярославская управляющая компания» Потапенко В.В. и Акуленко Д.В. в судебном заседании исковые требования не признали, указав, что согласно журнала регистрации заявок аварийно-диспетчерской службы 15.10.2020 в 16 часов 45 мин. от жителей <адрес> пгт. Ярославский поступила заявка о том, что из <адрес> (сверху) происходит затопление. По причине отсутствия доступа в помещение

№ аварийной службой был незамедлительно перекрыт стояк отопления. Согласно акту осмотра <адрес> от 16.10.2020, составленного в присутствии Жуковского В.Н. 15.10.2020 в 16 часов 45 мин., зафиксирована течь горячей воды с потолка в зале, на кухне, в прихожей, в ванной и туалетной комнатах из вышерасположенной <адрес>, собственником которой является Григоревская Н.А. Диспетчером ООО «Ярославская УК» была вызвана аварийная бригада. Доступ в <адрес> отсутствовал. В результате был перекрыт стояк системы отопления. Установлено, что радиатор отопления соединен с общедомовой системой отопления запорной арматурой. Причиной затопления послужило самовольное вмешательство собственника <адрес> общее имущество МКД <адрес> В частности, собственником <адрес> самостоятельно произведена замена радиатора отопления, монтаж которого произведен с нарушением технологии. При монтаже радиатора не была соблюдена герметичность соединения радиатора отопления с трубопроводом системы отопления. При указанных обстоятельствах в результате того, что радиатор отопления не является общедомовым имуществом и порыв произошел по вине собственника помещения, ответственность за причиненный ущерб не лежит на управляющей компании. Затопление произошло из-за течи радиатора отопления, соединенного запорной арматурой со стояком отопления, в квартире Григоревской Н.А., а не в результате порыва на общедомовых сетях. В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, включаются в состав общего имущества многоквартирного дома. После аварии 30.10.2020 Григоревская П.А. обратилась с заявкой к ООО «Ярославская управляющая компания» на установку двух радиаторов отопления. По результатам рассмотрения заявки, а также в связи с тем, что радиаторы отопления в квартире ответчицы не относятся к общедомовому имуществу, последняя внесла 02.11.2020 в кассу управляющей компании за выполнение указанных работ 3 000 рублей. Указанный факт отражен в журнале регистрации заявок аварийно-диспетчерской службы. Факт надлежащей работы внутридомовой системы отопления жилого <адрес> и отсутствия вины управляющей компании в затоплении квартиры истцов также подтверждает акт гидравлического испытания и промывки внутридомовой системы отопления, согласно которого 05.06.2020 произведена промывка и гидравлическое испытание внутридомовой системы теплоснабжения жилого дома, в том числе путем увеличения давления до 6,0 кгс/см<sup>2</sup>. Порывов и дефектов в работе системы отопления не выявлено. Считают, что ООО «Ярославская управляющая компания» является ненадлежащим ответчиком, в связи с чем просят отказать в удовлетворении исковых требований к ООО «Ярославская управляющая компания».

В ходе судебного заседания по ходатайству ответчика Григоревской Н.А. была допрошена в качестве свидетеля Бессонова Н.А., которая пояснила, что проживает в квартире <адрес> пгт. Ярославский, принадлежащей Григоревской Н.А. по договору безвозмездного пользования. На дату аварии также проживала по указанному адресу. На момент аварии запорной арматуры на батарее не было. Представители управляющей компании квартиру не осматривали на предмет установления причины возникновения аварийной ситуации.

В ходе судебного заседания по ходатайству ответчика ООО «ЯУК» были допрошены в качестве свидетелей работники управляющей компании Рожков Д.С. и Ткаченко В.С., которые утверждали, что со слов дежурного слесаря Снимщикова А. им известно, что

причиной аварии явился разрыв в системе, а именно оторвало трубу от батареи. Также утверждали, что радиатор отопления в квартире Григорьевской Н.А. был соединен с общедомовой системой отопления запорной арматурой. Имело место самовольное вмешательство собственника <адрес> общее имущество МКД. В частности, собственником <адрес> самостоятельно произведена замена радиатора отопления, монтаж которого произведен с нарушением технологии. В <адрес> непосредственно после аварии работники управляющей компании попасть не могли. Собственник квартиры не обеспечил им доступ в квартиру. Доступ в квартиру им был возможен спустя 2-3 дня после аварии, когда они увидели, что радиатор отопления уже отсоединен от системы отопления, имелись фрагменты трубы из метапола.

Выслушав лиц, участвующих в деле, свидетелей, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Установлено, что Жуковский Владимир Николаевич и Жуковская Валентина Николаевна являются собственниками <адрес>, что подтверждается договором № 326 на передачу квартиры в собственность граждан от 21 июля 1994г.

Судом установлено, что 03.04.2018 между собственниками многоквартирного <адрес> и ООО «Ярославская управляющая компания» был заключен договор № 1 управления многоквартирным домом, согласно которого управляющая компания по заданию собственников обязуется осуществлять деятельность по управлению, в том числе, выполнять работы по надлежащему содержанию общедомового имущества и аварийно-диспетчерское обслуживание.

Судом установлено и не оспаривается сторонами по делу, что 15.10.2020г. в результате порыва системы отопления в <адрес>, принадлежащей на праве собственности Григорьевской Н.А., причинен ущерб имуществу истцов, находящемуся по адресу: <адрес>.

Суду представлен акт осмотра <адрес> согласно которому 16.10.2020 комиссией в составе генерального директора ООО «Ярославская управляющая компания» Акуленко Д.В., инженера ПТО ООО «Ярославская управляющая компания» Ткаченко В.С., бригадира ООО «Ярославская управляющая компания» Рожкова Д.С., был проведен осмотр <адрес> по заявлению собственника Жуковского В.Н. В результате осмотра установлено следующее: <адрес>-х комнатная, расположена на третьем этаже. 15.10.2020 в 16 часов 45 мин. поступила заявка № 2480: течь горячей воды с потолка в зале, на кухне, в прихожей, в ванной и туалетной комнатах из вышерасположенной <адрес>, собственником которой является Григорьевская Н.А. Диспетчером ООО «Ярославская УК» была вызвана аварийная бригада. Доступ в <адрес> отсутствовал. В результате был перекрыт стояк системы отопления. Установлено, что радиатор отопления соединен с общедомовой системой отопления запорной арматурой. Причиной затопления послужило самовольное вмешательство собственника <адрес> общее имущество МКД <адрес>, пгт. Ярославский. В частности, собственником <адрес> самостоятельно произведена замена радиатора отопления, монтаж которого произведен с нарушением технологии. При монтаже радиатора не была соблюдена герметичность соединения радиатора отопления с трубопроводом системы отопления.

Сторонами в качестве доказательств суду представлены фотографии радиатора отопления и части системы отопления.

Представителем ООО «Ярославская управляющая компания» суду представлены:

докладная слесаря Снимщикова А.А., из которой следует, что затопление <адрес> произошло в результате срыва запорной арматуры в месте соединения радиатора отопления и общедомового стояка отопления. Причиной послужило самовольное вмешательство собственника <адрес> общее имущество МКД путем замены участка тепловой сети с металлической трубы на метапол;

копия журнала регистрации заявок аварийно-диспетчерской службы из которого следует, что 30.10.2020 Григоревская П.А. обратилась с заявкой в ООО «Ярославская управляющая компания» на установку двух радиаторов отопления;

акт гидравлического испытания и промывки внутридомовой системы отопления, согласно которого 05.06.2020 произведена промывка и гидравлическое испытание внутридомовой системы теплоснабжения жилого дома. Порывов и дефектов в работе системы отопления не было выявлено.

Согласно заключению эксперта № 541/2020 от 05 ноября 2020г., в ходе проведенного исследования состояния помещений квартиры № 49, расположенной по адресу: <адрес> домашнего имущества после залива водой, установлена рыночная стоимость восстановительного ремонта, необходимого для устранения повреждений причиненных отделке помещений квартиры и домашнему имуществу в результате залива водой, расположенных по адресу: <адрес> на дату 15.10.2020 в размере 87 139 рублей 39 коп., в том числе стоимость строительных работ в размере 60065 рублей 47 коп., стоимость материалов размере 15863 рубля 72 коп., стоимость снижения качества домашнего имущества в размере 11210 рублей 20 коп.

Судом установлено, что Жуковским В.Н. 10.12.2020 в адрес ответчика была направлена претензия, в которой он просил в срок до 01.06.2021 возместить в добровольном порядке причиненный ущерб, а также понесенные расходы по составлению экспертизы. Требование не исполнено.

В соответствии с положениями статьи 15 Гражданского кодекса РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

В силу с ч. 1, 2 ст. 1064 Гражданского Кодекса РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда. Законом или договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении

судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 ГК РФ). По общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 ГК РФ). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное.

На основании ст. 210 Гражданского Кодекса РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст. 211 Гражданского Кодекса РФ, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании ст. 30 Жилищного Кодекса РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 39 Жилищного Кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В силу ст. 161 Жилищного Кодекса РФ, 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. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в



многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

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, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, 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 Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ N 491 от 13.08.2006 года: в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра). Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

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. 10 раздела 2 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, в том числе, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с п. 3.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ N 170 от 27.09.2003, инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Согласно гл. II Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, 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.

Согласно п. 2.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

В силу п. 2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, осмотры жилых зданий следует производить общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции. Инженерное оборудование и внешнее благоустройство; частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

На основании п. 5.3.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны: изучить систему в натуре и по чертежам; обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Согласно п. 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление правительства РФ от 03.04.2013 N 290) общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах включают в себя: контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Оценив объяснения сторон и представленные суду доказательства, суд считает возложить ответственность за причинение вреда истцам как на ООО « Ярославская управляющая компания» так и на Григоревскую Н.А., как собственника квартиры, в которой произошел порыв системы отопления. При принятии решения суд учитывает следующее. Акт осмотра <адрес> на предмет установления причины аварии в установленные законом сроки не был составлен. Более того, как установлено судом, лица, подписавшие впоследствии акт осмотра либо не присутствовали при осмотре квартиры либо посетили квартиру спустя несколько дней, когда радиатор отопления был отсоединен от системы отопления и достоверно установить причину аварии, по мнению суда, фактически не представлялось возможным. Управляющей компанией суду не представлены надлежащие доказательства, подтверждающие, что компанией

принимались соответствующие меры для установления причины порыва системы отопления непосредственно в день аварийной ситуации.

В соответствии с п. 152 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года N 354, в случае причинения исполнителем ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя.

Наряду с вышеизложенным суд также учитывает и поведение Григоревской Н.А., которая также не приняла мер к тому, чтобы компетентное лицо зафиксировало причину повреждения системы отопления, и обратилась с заявлением о восстановлении системы отопления спустя несколько дней. При этом, как установлено судом из объяснений самой Григоревской Н.А., она никуда не выезжала, находилась в пгт. Ярославский, более того находилась в квартире, где произошла авария сразу после порыва системы отопления, и при отсутствии своей вины при должной заботливости и осмотрительности имела возможность принять меры к тому, чтобы компетентное лицо зафиксировало причину повреждения системы отопления. Также ответчиком Григоревской Н.А. не опровергнуты доводы представителя управляющей компании о том, что имело место самовольное вмешательство собственника <адрес> общее имущество многоквартирного дома путем замены участка тепловой сети с металлической трубы на металлополиэтиленовую. Следует отметить, что замена участка тепловой сети с металлической трубы на трубу из иного материала подтверждается представленными самой Григоревской Н.А. фотографиями. При этом, суду не представлены доказательства, подтверждающие, что эти работы были произведены работниками управляющей компании, что отрицалось представителем ООО «ЯУК». Оценивая представленные сторонами суду фотографии части системы отопления, суд не может принять их как доказательства, подтверждающие причину порыва системы отопления, и наличия или отсутствия запорной арматуры, поскольку на фотографиях зафиксирована система отопления в разобранном виде, более того, не представляется возможным с достоверностью утверждать, что на фотографиях запечатлен именно радиатор отопления, послуживший причиной возникновения ущерба. Акт гидравлического испытания и промывки внутридомовой системы отопления от 05.06.2020, представленный управляющей компанией, не может безусловно свидетельствовать об исключении порыва системы отопления по вине управляющей компании.

Заключению эксперта № 541/2020 от 05 ноября 2020г суд принимает как допустимое доказательство. Экспертиза проведена с соблюдением установленного

гражданско-процессуальным законодательством порядка, лицом, обладающим специальным познанием для разрешения поставленного перед ним вопроса. Доказательств его недостоверности ответчик суду не представил, равно как и не представил доказательств причинения истцу ущерба в меньшем размере. Доводы ответчика о том, что при определении стоимости ущерба необоснованно включен налог на добавленную стоимость, суд отклоняет, так как при восстановлении поврежденного имущества силами специализированной организации, расходы на НДС включаются в сметную стоимость работ и составляют для истца реальный ущерб.

Согласно квитанции-договору № 000318 от 21.10.2020, выданной ООО «Судебный экспертно-оценочный центр «Регион-25», Жуковским В.Н. оплачены услуги по составлению оценки стоимости восстановительного ремонта помещений в квартире по адресу <адрес> размере 12000 рублей.

Согласно квитанции-договору № 000427 от 04.12.2020, выданной ООО «Судебный экспертно-оценочный центр «Регион-25», Жуковским В.Н. оплачены услуги по выдаче дубликата заключения № 541/2020 от 05.11.2020 в размере 500 рублей.

Судом установлено, что истцом Жуковским В.Н. понесены расходы на представителя в размере 16 000 рублей (составление искового заявления – 4000 рублей, участие в суде первой инстанции – 12000 рублей).

Согласно квитанции № 4 от 24.02.2021, выданного заведующей филиала Прохоровой С.В., принята оплата за составление искового заявления в размере 4 000 рублей.

Согласно квитанции № 5 от 22.06.2021, выданного Прохоровой С.В., принята оплата за участие в суде первой инстанции в размере 12 000 рублей.

Учитывая сложность настоящего дела, объема работы представителя, суд считает удовлетворить требования о взыскании расходов на оплату юридических услуг полностью в размере 16 000 рублей.

Согласно чек-ордеру от 15.02.2021 Жуковским В.Н. оплачена государственная пошлина за подачу искового заявления в размере 2815 рублей.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Таким образом, с ответчиков подлежит взысканию в пользу истца Жуковского В.Н. оплата услуг ООО «Судебный экспертно-оценочный центр «Регион-25» в размере 12 500 рублей; расходы за оказание юридических услуг в размере 16000 рублей, уплаченная при подаче иска в суд государственная пошлина в размере 2815 рублей с каждого.

Главой 7 ГПК РФ регулирующей, в том числе, вопросы взыскания расходов, связанных с оплатой государственной пошлины, а также иных судебных издержек, возможность взыскания указанных расходов с нескольких ответчиков в солидарном порядке не предусмотрена.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л:**

Взыскать солидарно с Григоревской Натальи Адольфовны, ООО «Ярославская управляющая компания» в пользу Жуковского Владимира Николаевича ущерб, причиненный затоплением квартиры в размере 43569 руб. рублей 69 коп.

Взыскать солидарно с Григоревской Натальи Адольфовны, ООО «Ярославская управляющая компания» в пользу Жуковской Валентины Николаевны ущерб, причиненный затоплением квартиры в размере 43569 руб. рублей 69 коп.

Взыскать с Григоревской Натальи Адольфовны в пользу Жуковского Владимира Николаевича судебные расходы в размере 15657 руб.

Взыскать с ООО «Ярославская управляющая компания» в пользу Жуковского Владимира Николаевича судебные расходы в размере 15657 руб.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Приморский краевой суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Хорольский районный суд.

Судья Хорольского районного суда О.В. Марченко

Мотивированное решение изготовлено 23 июля 2021г.