

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

07 февраля 2012 г.

г. Ульяновск

Ленинский районный суд г. Ульяновска в составе:

Судьи Тютюкиной З.А.,

при секретаре Насыбулловой Э.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С., М., П., С-й к мэрии г. Ульяновска, Открытому акционерному обществу «Домоуправляющая компания Ленинского района» о возложении обязанности произвести капитальный и текущий ремонт многоквартирного жилого дома,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с вышеназванным иском, указывая, что проживают и являются собственниками квартир №х, хх, ххх, хххх в многоквартирном жилом доме №106 по проспекту Нариманова в г.Ульяновске. Дом 1967 года постройки. На протяжении длительного времени в доме не производился капитальный ремонт, несмотря на то, что жильцы исправно вносили и вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Задолженности по данным обязательствам не имеют. Управление домом осуществляется ОАО «ДК Ленинского района». Данные услуги не оказываются ответчиком надлежащим образом. Дому №106 требуется текущий и капитальный ремонт. 18 ноября 2011 г. жильцами дома была создана комиссия для осмотра дома, на осмотр приглашены представители мэрии и управляющей компании. Был составлен акт осмотра, которым установлено, что состояние дома ненадлежащее, требует немедленного ремонта. Статья 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» устанавливает, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Из данной нормы следует, что обязанность по капитальному ремонту многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органом местного самоуправления), и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого помещения этого дома, сохраняется до исполнения обязательства. Просили суд обязать Мэрию г.Ульяновска провести капитальный ремонт в доме № 106 по пр-ту Нариманова, а именно: -капитальный ремонт кровли, системы отопления с заменой запорной арматуры в подвале, систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения с заменой запорной арматуры в подвале и стояков всех подъездов; электрооборудования в подъездах дома, а также в подвале. Обязать ОАО «Домоуправляющая компания Ленинского района» провести текущий ремонт дома №106, а именно: наружных швов стен дома; ремонт оголовков вентиляционной системы дома; ремонт отмостки дома; ремонт над отмостковой полосы, по периметру дома; ремонт приямков продухов подвала дома, решёток и ставней на продухах подвала; ремонт крыльца с 1 по 4 подъезд; ремонт тамбуров подъездов, шпатлевка, побелка, покраска стен, потолка, ремонт подъездов с побелкой, шпатлевкой, стен и потолков, покраской стен, дверных конструкций, заменой оконных блоков; ремонт лестничных площадок всех подъездов; проверку тяги вентиляционных каналов и функционирования фановых труб: проверку герметичности канализационных стояков.

Истец С. в судебном заседании не участвовала, просила дело рассмотреть в ее отсутствие.

Истцы С-ва, П., М. и их представитель Шабанов С.С. в судебном заседании на иске настаивали. Уточнили, что просят обязать ответчиков провести виды работ по капитальному и текущему ремонту дома, в соответствии с выводами судебной экспертизы. Пояснения дали, аналогичные доводам, изложенным в иске. Настаивали на необходимости проведения капитального ремонта кровли дома. Также пояснили, что дом был построен в 1967 году, с указанного времени в нем не проводился капитальный ремонт. На общем собрании жильцов дома было принято решение о проведении капитального ремонта. Представитель мэрии извещался на осмотр дома и проведение собрания, но не явился.

Представитель истца С. Ильин Е.А. доводы искового заявления поддержал, уточнив, что истцы просят обязать ответчика мэрию г. Ульяновска провести в доме капитальный ремонт, а виды работ, которые относятся к текущему ремонту, обязать выполнить ОАО «ДУК Ленинского района», которое занимается непосредственным обслуживанием дома. В 2011 г. управляющая компания силами подрядной организации ООО «Управляющая компания «Союз машиностроителей Поволжья» провела текущий ремонт кровли дома, но ремонт произведен не качественно.

Представитель ответчика мэрии г. Ульяновска, одновременно представлявшая интересы привлеченного к участию в деле Комитета ЖКХ и экологии мэрии г. Ульяновска, Беляева М.Ю. в судебное не явилась, просила дело рассмотреть в ее отсутствие. В отзыве на иск указала, что отсутствуют доказательства того, что на момент приватизации жилых помещений гражданами крыша многоквартирного дома нуждалась в капитальном ремонте.

Представитель ответчика ОАО «ДК Ленинского района» Борисова И.В. в судебное заседание не явилась, извещена о слушании дела.

Исследовав материалы дела, материалы инвентарного дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ суд рассматривает дело в пределах того объема доказательств, который представлен сторонами.

В силу ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Судом установлено, что истцы С-ва, С., П., М. являются собственниками квартир №х, хх, ххх, хххх в многоквартирном жилом доме №106 по проспекту Нариманова в г.Ульяновске.

Оплата коммунальных услуг производится истцами своевременно. что ответчиками не оспаривалось.

Несмотря на отсутствие заключенного в письменной форме договора на управление многоквартирным жилым домом, фактическое управление домом №106 по проспекту Нариманова в г.Ульяновске и обеспечение коммунальными услугами жильцов данного дома осуществляет ОАО «Домоуправляющая компания Ленинского района».

В силу ст. 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома, то есть часть комплекса недвижимого имущества, которая предназначена для обслуживания, использования помещения и доступа к ним, тесно связана с ним назначением и следующая их судьбе.

В соответствии со ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Аналогичное положение содержится в пункте 1 ст. 36 ЖК РФ, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Соответственно, собственникам жилых помещений в доме №106 по проспекту Нариманова в г.Ульяновске, наряду с принадлежащим им жилым помещениям принадлежит доля в праве собственности на вышеперечисленное общее имущество многоквартирного дома.

Согласно ст. 209 ГК РФ права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежат собственнику, который вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно ст. 212 ГК РФ имущество может находиться в собственности граждан и муниципальных образований, все собственники имеют равные права и несут равные обязанности.

Владение, пользование, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех ее участников (пункт 1 ст. 247, пункт 1 ст. 246 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 5 ст. 14.1 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" органы местного самоуправления могут участвовать в финансировании и софинансировании капитального ремонта жилых домов, находившихся в муниципальной собственности до 1 марта 2005 года, то есть до вступления в силу ЖК РФ.

В силу ст. 14 ЖК РФ, на орган местного самоуправления возложено осуществление контроля использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Из материалов дела и инвентарного дела на дом №106 по проспекту Нариманова в г.Ульяновске следует, что право собственности истцов на квартиры, в которых они проживают, возникло в порядке приватизации.

Указанный дом построен в 1967 г., сведений о проведении капитального ремонта дома с указанного времени в материалах дела не имеется.

Как следует из актов осенних и весенних осмотров дома за 2010, 2011 годы крыше дома требуется капитальный ремонт.

До настоящего времени капитальный ремонт дома не проведен, проведенный текущий ремонт кровли не повлек устранения существующих недостатков технического состояния кровли, восстановления ее эксплуатационных свойств, что подтверждается многочисленными актами проливов квартир жильцов дома, их письменного заявления с просьбой о проведении капитального ремонта кровли.

Согласно заключению эксперта ООО «ЭЦО «Региональный центр экспертизы по Приволжскому округу» Зайцевой Е.А. №003/035-2012 от 03.02.12 г. техническое состояние исследуемых конструктивных элементов дома №106 по пр-ту Нариманова в г.Ульяновске - внутренних инженерных сетей (ХВС, канализация, отопление), наружных стен, на крыше - оголовков вентиляционных шахт, парапета, оконных и дверных заполнений, внутренней отделки подъездов, электроосвещения подъездов, цоколя, крылец, козырьков над входами, отмостки -отражены в приложении к заключению эксперта. Учитывая техническое состояние исследуемых конструктивных элементов жилого дома, фактические и нормативные сроки их эксплуатации, необходимо выполнить следующие работы:

• по текущему ремонту:

ремонт кирпичной кладки оголовков вентиляционных шахт, штукатурка стен вентиляционных шахт на крыше дома;

местами ремонт кирпичной кладки наружной стены дома (со стороны двора); штукатурка цоколя с покраской;

ремонт покрытия парапета (рекомендуется выполнить по карнизным плитам -выравнивающую цементную стяжку и кровельное покрытие);

ремонт бетонных крылец; ремонт козырьков над входами;

ремонт металлических входных дверей; люка для выхода на крышу, окраска; ремонт покрытия пола из керамической плитки местами;

ремонт отделки стен и потолков подъездов ремонт электропроводки в подъездах местами;

• по капитальному ремонту:

замена стояков, трубопроводов общего пользования ХВС дома (замена не заменённых участков, в том числе, проходящих через междуэтажные перекрытия) с устройством монтажных соединений);

замена стояков, трубопроводов общего пользования («лежаков») канализации дома (замена не заменённых участков, в том числе, проходящих через междуэтажные перекрытия с устройством монтажных соединений);

- замена стояков и трубопроводов отопления общего пользования дома (замена не заменённых участков с устройством монтажных соединений (рекомендуется экспертом на основании запредельного срока эксплуатации - 45 лет (нормативный 15 лет) и примечания* в таблице №2 в приложении к заключению эксперта):

замена деревянных дверных блоков в тамбурах, в помещении элеватора; замена,

установка и ремонт дверей (люков) в техподполье; окраска;

замена наружных оконных переплетов и установка отливов; ремонт оконных коробок и внутренних переплетов; окраска;

устройство отмостки.

Из описательной части заключения эксперта следует, что исследуемый дом -1967 г. постройки. Срок эксплуатации дома - 45 лет. Согласно вышеприведённому перечню сроков эксплуатации конструктивных элементов жилого дома (с учетом того, что за период эксплуатации дома капитального ремонта не производилось, сведений не предоставлено) - срок эксплуатации исследуемых конструктивных элементов дома является далеко запредельным, критическим.

Исследование кровельного покрытия экспертом не производилось, поскольку данный вид исследования в зимний период времени при отрицательных температурах и наличии снежного покрова не представилось возможным. При осмотре наружных стен дома наблюдаются следы протечек увлажнения стен. По поверхности карнизных плит отсутствует кровельное покрытие, кроме швов между плитами, оклеенных рулонным материалом. По поверхности карнизных плит - частичные местные разрушения, нарушение граней.

Оснований не доверять заключению эксперта у суда не имеется. Экспертиза проведена на основании материалов дела и непосредственного осмотра объекта исследования, проведенного 15,16,27 января 2012 г.

Истцами не оспариваются выводы эксперта в части определения необходимого вида работ.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, согласно п. 21 - 22 которого капитальный ремонт общего имущества проводится для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ст. 16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" устанавливает, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Дом № 106 по проспекту-- Нариманова в г.Ульяновске введен в эксплуатацию в 1967 году, за время эксплуатации не подвергался полностью капитальному ремонту, тогда как нормативный срок эксплуатации зданий до постановки на капитальный ремонт составляет от 10 до 25 лет в зависимости от вида жилого здания и условий эксплуатации, установленного строительными нормами ВСН 58-88(р) "Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 г. N 312.

Капитальный ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении №7.

Обязанность по проведению текущего ремонта возлагается на обслуживающую организацию.

В силу 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Как указано выше, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения, в том числе, платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Истцы участвуют в расходах по содержанию общего имущества путем регулярного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Таким образом, требования истцов о производстве текущего ремонта правомерны, основаны на Законе (ст.29 Закона РФ «О защите прав потребителей»), и обязанность по устранению недостатков в оказываемых услугах лежит на ОАО «ДУК Ленинского района».

При указанных обстоятельствах, суд полагает необходимым возложить на ответчика ОАО «Домоуправляющая компания Ленинского района» обязанности по производству текущего ремонта дома, на ответчика - мэрию г.Ульяновска (в настоящее время - администрация) - работы по капитальному ремонту дома.

Согласно ст.94 ГПК РФ к судебным издержкам относятся суммы, подлежащие выплате эксперту, расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимые расходы.

Поскольку расходы по проведению экспертизы были возложены судом на ответчиков в равных долях, но до настоящего времени не оплачены, суд полагает необходимым взыскать с ответчиков в равных долях в пользу экспертного учреждения расходы по проведению экспертизы в сумме 100000 рублей, в соответствии с положениями ст.ст.94, 98 ГПК РФ.

Согласно ст. 103 ГПК РФ с ответчиков подлежит взысканию в доход местного бюджета госпошлина. Принимая источники финансирования организаций - ответчиков, суд полагает возможным уменьшить размер госпошлины до 800 руб., взыскать с каждого из ответчиков по 400 руб. госпошлины в доход местного бюджета.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 12,56, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования С., М., П., С-вой к мэрии г. Ульяновска, Открытому акционерному обществу «Домоуправляющая компания Ленинского района» о возложении обязанности произвести капитальный и текущий ремонт многоквартирного жилого дома удовлетворить.

Обязать администрацию г.Ульяновска произвести в доме №106 по проспекту Нариманова в г. Ульяновске следующие виды работ по капитальному ремонту: капитальный ремонт мягкой кровли дома, замену стояков, трубопроводов общего пользования ХВС дома (замена не заменённых участков, в том числе, проходящих через междуэтажные перекрытия) с устройством монтажных соединений); замену стояков, трубопроводов общего пользования («лежаков») канализации дома (замена не заменённых участков, в том числе, проходящих через междуэтажные перекрытия с устройством монтажных соединений); замену стояков и трубопроводов отопления общего пользования дома (замена не заменённых участков с устройством монтажных соединений); замену деревянных дверных блоков в тамбурах, в помещении элеватора; замену, установку и ремонт дверей (люков) в техподполье: окраску: замену наружных оконных переплетов и установку отливов; ремонт оконных коробок и внутренних переплетов: окраска: обустроить отмостку.

Обязать Открытое акционерное общество «Домоуправляющая компания Ленинского района» произвести в доме №106 по проспекту Нариманова в г. Ульяновске, следующие виды работ по текущему ремонту: ремонт кирпичной кладки оголовков вентиляционных шахт, штукатурка

стен вентиляционных шахт на крыше дома; местами ремонт кирпичной кладки наружной стены дома (со стороны двора); штукатурка цоколя с покраской; ремонт покрытия парапета (включая ремонт по карнизным плитам - установить выравнивающую цементную стяжку и кровельное покрытие); ремонт бетонных крылец; ремонт козырьков над входами; ремонт металлических входных дверей: люка для выхода на крышу, окраска; ремонт покрытия пола из керамической плитки: ремонт отделки стен и потолков подъездов; ремонт электропроводки в подъездах.

Взыскать в равных долях с Открытого акционерного общества «Домоуправляющая компания Ленинского района», администрации г. Ульяновска в доход местного бюджета госпошлину в сумме 800 руб., по 400 руб. с каждого.

Взыскать в равных долях с Открытого акционерного общества «Домоуправляющая компания Ленинского района», администрации г. Ульяновска в пользу общества с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы по Приволжскому округу» расходы по проведению экспертизы 100000 (сто тысяч) рублей, по 50000 руб. с каждого.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Ленинский районный суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

З.А.Тюткина