

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

30 сентября 2011 г.

г.Ульяновск

Дело №2- 5624/11

Ленинский районный суд г. Ульяновска в составе председательствующего судьи Давыдовой Т.Н., при секретаре Корчагиной О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску И. к Открытому акционерному обществу «Домоуправляющая компания Ленинского района», мэрии города Ульяновска об обязанности произвести ремонт крыши многоквартирного жилого дома,

УСТАНОВИЛ:

И. обратилась к ОАО «ДК Ленинского района» с иском об обязанности завершить капитальный ремонт крыши многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, д. 39.

В обоснование иска указывается, что 20 ноября 2010 г. между истцом и ОАО «ДК Ленинского района» был заключен договор управления многоквартирным домом, по которому ответчик принял на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, 39.

Согласно п.2.1.12 договора управляющая организация обязалась организовывать проведение ремонта общего имущества собственников помещений дома, в пределах, накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных собственниками помещений.

Собственниками данного дома было принято решение о проведении капитального ремонта в рамках реализации Федерального закона РФ от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ, однако ремонт дома в программу не был включен и управляющая организация стала производить текущий ремонт кровли, который, так и не был завершен. В настоящее время все работы по ремонту крыши прекращены. Фактически ответчик привел крышу дома в еще большее негодное состояние. Крыша дома так и осталась в разобранном состоянии (не восстановлено плитное покрытие, не восстановлены отливы и откосы, рубероид каналы для слива дождевой воды и т.д.), в результате чего возникают проливы крыши, происходит затопление жилых помещений, имущество, находящееся в квартирах, приходит в негодность, сами квартиры являются непригодными для проживания ввиду постоянной сырости, опасности замыкания электропроводки. Происходит пролив основной стены снаружи, что приводит в целом в негодное состояние весь дом.

К делу в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены: УМУП УК ЖКХ г. Ульяновска, мэрия г. Ульяновска, Комитет ЖКХ и экологии мэрии г. Ульяновска, администрация Ленинского района г. Ульяновска, Государственная жилищная инспекция Ульяновской области, ООО «Управляющая компания Союз машиностроителей Поволжья», Балабанова И.Н.

В ходе рассмотрения дела истец изменила исковые требования, просила обязать ответчика ОАО «ДК Ленинского района» завершить текущий ремонт крыши многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, д. 39, устранить недостатки, допущенные при проведении текущего ремонта кровли многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, д. 39.

Затем с учетом заключения эксперта о необходимости проведения капитального ремонта крыши в соответствии со статьей 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» просила обязать мэрию города Ульяновска произвести капитальный ремонт кровли жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, д. 39.

По ходатайству истца к делу в качестве соответчика привлечена мэрия города Ульяновска.

От исковых требований к ОАО «ДК Ленинского района» истец отказалась, производство по делу в этой части прекращено определением суда.

В судебном заседании истец и ее представитель поддержали иск, пояснив, что капитальный ремонт дома и крыши не проводились со времени сдачи дома в эксплуатацию.

Ответчик мэрия города Ульяновска, извещенная о времени и месте судебного заседания, представителя для участия в рассмотрении дела не направила.

ОАО «ДК Ленинского района» просит рассмотреть дело в отсутствие своего представителя, в письменном отзыве на исковое заявление указывая, что на основании акта приема-передачи технической документации на многоквартирный дом от 1 декабря 2007 г. по настоящее время дом по адресу: ул. Гафурова, 39 находится в управлении ОАО «ДК Ленинского района».

Третьи лица УМУП УК ЖКХ г. Ульяновска, администрация Ленинского района г. Ульяновска просят рассмотреть дело в отсутствие своих представителей.

Третье лицо Комитет ЖКХ и экологии г. Ульяновска, извещенный о времени и месте судебного заседания, представителя для участия в рассмотрении дела не направил.

Третье лицо Б. поддержала иск, пояснив, что она является старшей по дому, с января 2011 г. начались протечки кровли по всему дому, после многочисленных жалоб ОАО «ДК Ленинского района» был сделан текущий ремонт кровли, но работы выполнены некачественно.

Выслушав лиц, явившихся в судебное заседание, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что жилой дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, 39 представляет собой многоквартирный 3-х этажный жилой дом, состоящий из 24 квартир. Истица проживает в квартире № 9 данного дома.

В доме расположены как квартиры, находящиеся в муниципальной собственности г. Ульяновска и занимаемые гражданами по договорам социального найма, так и находящиеся в собственности граждан. Квартиры 3, 7, 19 в жилом по адресу г. Ульяновск, ул. Гафурова, 39 находятся в муниципальной собственности, что подтверждается выпиской из реестра жилого фонда, переданного в муниципальную собственность, утвержденного постановлением мэра г.Ульяновска от 29.12 1995 г. № 1772. Данный дом передан в управление ОАО «ДК Ленинского района».

Из материалов дела усматривается, что жилой по адресу г. Ульяновск, ул. Гафурова, 39 сдан в эксплуатацию в 1961 году, с указанного времени капитальный ремонт крыши жилого дома не производился.

Истец И. является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, д. 39, кв. х на основании договора передачи жилой площади в собственность граждан № 90590 от 18 сентября 2008 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 73-АТ 819529 от 24 декабря 2008 г.

В соответствии со статьей 16 Закона РФ от 04.07.1991 №1541-1 (в ред. от 11.06.2008) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» 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.

Из положения ст. 16 Закона следует, 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.

Следует также учитывать, что согласно Федеральному закону от 1 февраля 2010 года № 4-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие ст. 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», предусматривающей, что при приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, продлено до 1 марта 2013 года.

С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 158 которого предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

В соответствии со ст. 14 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» к вопросам местного значения относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности

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

Согласно Уставу муниципального образования «Город Ульяновск» мэрия города Ульяновска является исполнительно - распорядительным органом города Ульяновска, и в силу своих полномочий обязана осуществлять функции заказчика реконструкции, капитального ремонта муниципальных объектов, обеспечения финансирования работ.

Анализируя нормы ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 №1541-1 (в ред. от 11.06.2008) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ суд полагает, что после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Жилой дом, в котором расположена квартира, принадлежащая истцу, передан с баланса муниципального образования «Город Ульяновск» на баланс УМУП УК ЖКХ Ленинского района (ныне ОАО «ДК Ленинского района») на основании акта от 1 декабря 2007 г.

Оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к выводу о том, что еще до передачи жилого помещения в собственность истца кровля жилого дома, нуждалась в проведении ремонтных работ капитального характера.

Согласно акту общего технического Осмотра здания дома № 39 по ул. Гафурова г. Ульяновска от 26 августа 2010 г. отмечены протечки в квартире № 11, зафиксирована необходимость капитального ремонта кровли площадью 480 кв.м.

Согласно акту общего технического осмотра здания дома № 39 по ул. Гафурова г. Ульяновска от 22 марта 2011 г. отмечены протечки в квартирах № 9, 10, 12, 22, зафиксирована необходимость капитального ремонта кровли площадью 480 кв.м.

Из ответа заместителя Главы города - Главы администрации Ленинского района г. Ульяновска от 24 мая 2011 г. на обращение Б. следует, что в ходе проведенного дополнительного обследования кровли жилого дома по адресу ул. Гафурова, 39 установлено, что текущий ремонт кровли неэффективен, кровля требует капитального ремонта.

Свидетель К. суду показала, что она проживает в квартире № х жилого дома по ул. Гафурова, 39 г. Ульяновска со времени сдачи дома в эксплуатацию, за это время ни разу не проводился капитальный ремонт крыши. Зимой 2011 г. крыша стала протекать.

По договору подряда от 25 мая 2011 г., заключенному ОАО «ДК Ленинского района» с ООО «Управляющая компания Союз машиностроителей Поволжья» был выполнен текущий ремонт мягкой кровли многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Гафурова, д. 39.

По ходатайству истца по делу назначалась строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 22 сентября 2011 г. № 446 работы по ремонту крыши выполнены с отступлениями от требований нормативно-технической документации. Устройство кровель плоских из направляемых материалов имеет следующие дефекты: вздутия, воздушные мешки, вмятины, рассредоточены по всей поверхности кровли, наличие дождевой воды на поверхности крыши, местами отсутствие сцепления кромки кровельного ковра. Поверхность цементной стяжки имеет аналогичные дефекты, возможно местами разрушение стяжки. Местами в примыкании фартуков к стенам шахт отсутствие герметизирующей мастики.

В соответствии с пунктом 2.4.2. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления. Примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении 8.

В соответствии с рекомендуемым приложением № 3 к Положению об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденному Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312, определяющим минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов, продолжительность эксплуатации покрытия крыш (кровли) из рулонных материалов (в 3 - 4 слоя) до капитального ремонта (замены) составляет 10 лет.

Согласно выводам эксперта, содержащимся в заключении от 22 сентября 2011 г. № 446 для устранения выявленных дефектов крыши дома № 39 по ул. Гафурова в г. Ульяновске необходимо выполнении, работ, перечисленных в графе 6 таблицы 2, которые относятся к капитальному ремонту, а именно: смена кровельного покрытия, ремонт либо разборка стяжки, с устройством новой, герметизация мест примыкания.

Из исследовательской части заключения также следует, что, учитывая техническое состояние карнизных плит - оголение арматуры, сколы бетона; вентиляционных шахт - отсутствие колпаков, местами нарушение целостности кирпичной кладки вентиляционной шахты, необходимо произвести замену местами карнизных плит, выполнить ремонт вентиляционных шахт.

Учитывая изложенное, суд считает доказанным, что до передачи жилого помещения в собственность истцу кровля жилого дома нуждалась в проведении ремонтных работ капитального характера. Исковые требования подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194, 198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Обязать мэрию города Ульяновска произвести капитальный ремонт крыши многоквартирного жилого дома № 39 по ул. Гафурова в г. Ульяновске.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Ленинский районный суд г.Ульяновска в течение десяти дней со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

Т.Н.Давыдова