

*Черновик
Ильющенков*

*В УК «Наш Тайфун»
Терр ПБ
Судья Т.К.
16.09.2013*

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г.Калуга

16 сентября 2013 года

Калужский районный суд Калужской области в составе председательствующего судьи Роговой Л.М. при секретаре Ключковой Е.А. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Еникеева Германа Фаутовича, Ильющенковой Галины Петровны, Ильющенковой Анны Сергеевны, Кочетовой Маргариты Львовны, Кочетовой Ирины Олеговны, Гусаковой Татьяны Владимировны, Гусакова Николая Владимировича, Халупко Татьяны Степановны, Етрухиной Натальи Викторовны и Тихоновой Марины Евгеньевны к Управлению жилищно-коммунального хозяйства г.Калуги о защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг,

установил:

Еникеев Г.Ф., Ильющенкова Г.П., Ильющенкова А.С., Кочетова М.Л., Кочетова И.О., Гусакова Т.В., Гусаков Н.В., Халупко Т.С., Етрухина Н.В. и Тихонова М.Е. обратились 26 июля 2013 года в суд о защите прав потребителей к Управлению жилищно-коммунального хозяйства г.Калуги с иском следующего содержания. Они приватизировали и владеют на праве собственности квартирами в многоквартирном доме 25 на территории Психбольницы г.Калуги. Прежний собственник указанного многоквартирного дома – муниципалитет. Несмотря на то, что квартиры, инженерные системы и элементы спорного дома к 01 марта 2005 года (т.е. ко дню вступления в силу ЖК РФ) нуждались в капитальном ремонте, Городская Управа до настоящего времени не исполнила свои обязательства по ремонту дома. Просили суд обязать ответчика в срок до 01 июня 2014 года произвести в доме 25 на территории Психиатрической больницы г.Калуги за счёт средств городского бюджета следующие работы: капитальный ремонт кровли; капитальный ремонт межпанельных швов и утепление торцевых стен дома по всей его высоте; ремонт отмостки; разработка проектной документации и выполнение согласно ней работ по устройству внутридомового дренажа, отводу от дома дренажных вод и защите придомовой территории от подтопления; разработка проектной документации и выполнение согласно ней работ по устройству продухов технического подполья по 2 с каждого фасада дома, оборудованных решёткой, восстановление покрасочного и штукатурного слоёв цоколя; замена оконных рам, тамбурных дверей, восстановление штукатурного и покрасочного слоя стен и потолков в подъездах; замена труб и арматуры систем холодного и горячего водоснабжения и центрального отопления, замена отопительных приборов (радиаторов), замена системы канализации и технической, включая трубы, подставки и подвески, облицовочный слой фасада, замена труб между фланцами, фланцев, труб; замена внутридомовой системы электроснабжения, включая вводно – распределительное устройство, сеть питания квартир с распределительными щитами, сеть дежурного освещения, электрические поквартирные счётчики; капитальный ремонт асфальтового покрытия с установкой новых бордюров и восстановление ограждения газонов дворовой зелёной зоны.

Будучи надлежаще уведомлены о времени и месте слушания дела, истцы Ильющенкова Г.П., Ильющенкова А.С., Кочетова М.Л., Кочетова И.О., Гусакова Т.В., Гусаков Н.В., Халупко Т.С., Етрухина Н.В. и Тихонова М.Е.

Выступая в судебном заседании, истец Еникеев Г.Ф. и его представитель Мальцев Е.П. поддержали основание и предмет иска, подтвердив изложенные в нём обстоятельства.

Будучи надлежаще уведомлен о времени и месте слушания дела, представитель ответчика

УЖКХ г.Калуги и представитель третьего лица – ООО «УК «Наш Тайфун» в судебное заседание не явились, не ходатайствовали об отложении дела слушанием.

Заслушав истца и его представителя, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Дом 25 на территории Психбольницы г.Калуги возведён в 1969 году и представляет собой многоквартирный дом с водоснабжением, отоплением, канализацией, газом и электроснабжением и передан в муниципальную собственность в 2002 году, что не оспаривается сторонами, помимо их пояснений, подтверждается техническим паспортом дома, справкой Городской Управы.

Как следует из положений ст.16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, из вышеприведённой нормы права следует, что земельный участок становится общим имуществом собственников многоквартирного дома лишь с момента формирования (постановки на кадастровый учёт) данного участка. Принимая во внимание, что земельный участок при спорном многоквартирном доме не сформирован, суд приходит к выводу, что он не вошёл в состав общего имущества собственников многоквартирного дома. Таким образом, по заявленному в иске основанию (ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома) не подлежит удовлетворению требование истцов по ремонту асфальтового покрытия на этом участке с установкой новых бордюров и восстановлением ограждения газонов дворовой зелёной зоны.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.105 -108 ГПК РФ.

решил:

Исковые требования Гусаковой Татьяны Владимировны и Гусакова Николая Владимировича к Управлению жилищно-коммунального хозяйства г.Калуги о защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг удовлетворить частично.

Обязать Управление городского хозяйства города Калуги включить в Перечень объектов капитального ремонта жилищного фонда, финансируемых за счёт бюджета городского округа «Город Калуга» по капитальному ремонту на 2014 год, многоквартирный жилой дом 25 в территории Психиатрической больницы г.Калуги по следующим работам:

- кровля;
- фасад дома (ремонт межпанельных швов с утеплением торцевых стен дома по всей его высоте);
- ремонт потолка; замена дверных тамбурных и оконных проёмов);
- отмостка;
- холодное водоснабжение (замена труб и арматуры);
- горячее водоснабжение (замена труб и арматуры);
- центральное отопление (замена отопительных приборов (радиаторов));
- канализация (замена системы канализации в техподполье, включая трубы, подставки, подвески, обеспечивающие нормативный уклон труб, и замену фасонных частей фановых труб);
- электроснабжение (замена внутридомовой системы электроснабжения, включая вводно-распределительное устройство, сеть питания квартир с распределительными щитами, сеть для общего освещения, электрические поквартирные счётчики).

В удовлетворении исковых требований Гусаковой Татьяны Владимировны и Гусакова Николая Владимировича к Управлению жилищно-коммунального хозяйства г.Калуги о защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг в остальной части -- отказать.

В удовлетворении исковых требований Еникееву Герману Фаутовичу, Ильющенко Галине Петровне, Ильющенко Анне Сергеевне, Кочетовой Маргарите Львовне, Кочетовой Ирине Олеговне, Халупко Татьяне Степановне, Етрухиной Наталье Викторовне и Тихоно Марине Евгеньевне к Управлению жилищно-коммунального хозяйства г.Калуги о защите и потребителях жилищно-коммунальных услуг -- отказать.

На основании Договора управления от 08 июня 2009 года, управление многоквартирным домом осуществляет ООО «УК «Наш Тайфун».

Ипполит Епифаньевич Епифаньев, Ильяшенко Г.П., Ильяшенко А.С., Кочетова М.Л., Кочетова И.О., Гусакова Т.В., Гусаков Н.В., Халупко Т.С., Етрукхина Н.В. и Тихонова М.Е. владеют на праве собственности квартирами 24, 16, 16, 18, 18, 3, 3, 19, 13, 21, приобретенными ими в порядке приватизации в 2006 году, 2004 году, 2004 году, 2004 году, 2004 году, 2012 году, 2012 году, 1994 году, 2001 году, 2008 году соответственно.

В соответствии со ст.15 ЖК РСФСР, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об основах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 29 декабря 2006 № 258-ФЗ) органы местного самоуправления обеспечивают сохранность, правильную эксплуатацию, проведение капитального и текущего ремонта жилищного фонда, находящегося в их ведении; осуществляют государственный учет жилищного фонда на территории района, города, а также государственный контроль за сохранностью жилищного фонда.

Согласно ст. 15 Закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (в ред. от 22 августа 2004 года) «Об основах федеральной жилищной политики», оплата жилья включает в себя внесение платы за содержание жилья и платы за ремонт жилья, а для нанимателя жилого помещения также внесение платы за наем жилого помещения. Оплата жилья и коммунальных услуг, а также последствия неосуществления указанной оплаты и неисполнения или ненадлежащего исполнения установленных нормативными правовыми актами правил содержания, ремонта жилья и оказания коммунальных услуг в жилых помещениях в зависимости от оснований пользования жилыми помещениями регулируются соответственно гражданским законодательством, жилищным законодательством РФ, жилищным законодательством субъектов РФ. Правительством РФ устанавливаются основы ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства и ежегодно федеральные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг, утверждаются правила содержания, ремонта жилья и оказания коммунальных услуг в жилых помещениях, стандарты содержания, ремонта жилья и объема оказания коммунальных услуг, методика перерасчета платы за жилье и коммунальных услуг при оказании услуг в объемах, превышающих установленные, а также ненадлежащего качества.

До 2005 года, учет поступивших средств по домам законодательством предусмотрен не был, все поступающие денежные средства аккумулировались муниципалитетом на одном счете, распределение их производилось путем включения домов, нуждающихся в проведении ремонта в титульный список, обязанность по ведению которого (с учётом состояния домов), как указано выше, возлагалась действующим законодательством на муниципалитет.

Согласно ст.16 Закона о приватизации 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. Как разъяснил Верховный Суд РФ в Обзоре законодательства и судебной практики за 2 квартал 2007 года, исходя из системного толкования ст.16 Закона о приватизации, ст.158 ЖК РФ и ст.210 ГК РФ, после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов помещений, находящихся в собственности жильцов помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения (далее - Обзор).

Из указанных положений права следует, что наймодатель несёт обязательства по капитальному ремонту как жилых помещений, так и общего имущества многоквартирного дома до момента их исполнения. Эта же позиция изложена в письме Минэкономразвития РФ от 06 апреля 2009 года №Д06-911.

Судом установлено, что в многоквартирном доме 25 на территории Психбольницы г.Калуги до 2002 года Калужской областной психиатрической больницы №1, а после 2002 года муниципалитетом капитальный ремонт не проводился, что не оспаривается участниками процесса, подтверждается отсутствием соответствующих сведений в инвентарном деле дома. Доказательств иного представителем ответчика, вопреки требованиям ст.56 ГПК РФ, не представлено.

Нуждаемость дома в проведении текущего и капитального ремонта по состоянию на 01 марта 2005 года, равно как на 2006 и 2008 годы истцами не доказана.

Довод представителя истца на то, что истекли установленный ВСН 58-88 (р) «Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утверждённых приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 12 минимальные сроки эксплуатации несущих элементов, инженерных систем и строительных материалов, из которых они исполнены, что само по себе является доказательством нуждаемости несущих элементов и инженерных систем в проведении капитального ремонта, суд находит не состоятельным ввиду следующего. Указанные в ВСН 58-88 (р) сроки носят рекомендательный характер и то обстоятельство, что муниципалитет не составил техническое обоснование возможности дальнейшей эксплуатации указанных объектов без проведения капитального ремонта может являться доказательством как того, что капитальный ремонт требовался, так и того, что муниципалитет допустил небрежность в оформлении документации. Поскольку правовой презумпции в указанных правоотношениях законодательством не установлено, суд расценивает отсутствие технического обоснования возможности дальнейшей эксплуатации элементов и систем дома (не подкреплённое иными доказательствами) как недостаточное доказательство.

Таким образом, в удовлетворении исковых требований Еникельву Г.Ф., Ильющенко Г.П., Ильющенко Л.С., Кочетовой М.Л., Кочетовой И.О., Халупко Т.С., Етрухиной Н.В. и Тихоновой М.Е. надлежит отказать.

Вместе с тем, судом установлено, что на период приватизации жилых помещений Гусаковой Т.В. и Гусаковым Н.В. в капитальном ремонте нуждались следующие инженерные системы и несущие элементы многоквартирного дома:

- кровля;
- фасад дома (межпанельные швы; цоколь; дверные тамбурные и оконные проёмы);
- отмостка;
- холодное водоснабжение
- горячее водоснабжение
- центральное отопление,
- канализация;
- электроснабжение.

Указанное обстоятельство подтверждается актом от 30 апреля 2013 года, пояснением истцом, представителя третьего лица. Доказательств иного, вопреки требованиям ст.56 ГПК РФ, не представлено.

Таким образом, требование Гусаковых о проведении капитального ремонта указанных инженерных систем и элементов дома подлежит удовлетворению.

Судом установлено, что при проектировании и строении дома не были разработаны и исполнены: устройство внутридомового дренажа и продухи технического подполья, что не оспаривается сторонами, помимо их пояснений, подтверждается актом обследования дома от 30 апреля 2013 года и отсутствием информации по данным системам в техническом паспорте дома.

Таким образом, обустройство продухов и дренажа относится не к работам по выполнению капитального ремонта (невозможно ремонтировать то, что не было создано), а к реконструкции.

Ни одно из приведённых в иске оснований не предусматривает обязанность муниципалитета реконструировать дом и создавать в нём системы и элементы не существовавшие в данном доме ранее.

Ввиду изложенного в удовлетворении иска в данной части надежит отказать.

Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утверждён Перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

Согласно п. 10 приложения №7 к данному Постановлению, восстановление штукатурного и покрасочного слоя стен и потолков в подъездах относится к текущему ремонту.

Таким образом, требования Гусаковых о проведении указанных работ на основании ст.16 Закона о приватизации удовлетворению не подлежат, как не подлежат они удовлетворению и по основанию ст.15 ЖК РСФСР, поскольку, как указано выше, истцами не представлено доказательств того, что на 01 марта 2005 года дом нуждался в проведении данного вида работ.

ФЗ «С
ок. н
бъект
шени
деву
визи
днам
звания
насток
бъект
шников
насток
мента

Решение может быть обжаловано в Калужский областной суд через Калужский районный суд Калужской области в течение месяца со дня вынесения в окончательной форме.

Исполняющий обязанности

Решение в окончательной форме вынесено 05 ноября 2013 года.

Судья *[Подпись]*
Секретарь *[Подпись]*

ВКМ:

ме не
чества
занию
лежит
тке с

Согласно определению судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 27.02.2013 года исключить из четвертого абзаца резолютивной части решения Калужского районного суда Калужской области от 16.09.2013 года указание на проведение ремонта цоколя в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга, территория Психбольницы, дом. 25. Второй абзац резолютивной части решения суда после слов «на территории Психиатрической больницы г. Калуги» дополнить словами: «и обеспечить проведение капитального ремонта». В остальном решение оставить без изменения, апелляционную жалобу Управления жилищно-коммунального хозяйства города Калуги — без удовлетворения.

колая
прав
ектов
круга
15 на
соте.

[Подпись] вступил
Судья *[Подпись]*
Секретарь суда *[Подпись]*

ли и
овых
го
сеть
кова
ците

вой
вой
вой
прав