

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

15 октября 2014 г.

Дело № 2-1271/14 г.

Приокский районный суд г.Нижний Новгород в составе:

Председательствующего судьи Кузичевой И.Н.,

При секретаре Першине И.А.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

По иску П

, П

, П

к ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» о защите прав потребителей.

У с т а н о в и л:

Истцы П , П , П обратились в суд с иском к ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» о защите прав потребителей.

В обоснование требований в исковом заявлении указали, что истцы являются собственниками квартиры № в доме № по пр. Гагарина в г.Н.Новгороде.

Дом № по пр. Гагарина находится в управлении ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» по договору управления многоквартирным домом.

Истцы свои обязательства по договору исполняют регулярно, платят за услуги по содержанию общего имущества. Данный факт подтверждается Историей начислений и оплаты УК: ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» по ЛС:

Ответчик не исполняет надлежащим образом свои обязательства по договору управления многоквартирным домом, в частности, не производит текущий ремонт крыши многоквартирного дома, в котором проживают истцы. Данный факт подтверждается актом проверки, составленным Государственной жилищной инспекцией Нижегородской области, в отношении ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» от 04.09.2013г.

В соответствии с Приложением 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, устранение неисправностей кровель относится к текущему ремонту.

Согласно Приложению № 2 к вышеуказанным Правилам предельный срок устранения протечек в отдельных местах кровли - 1 сутки.

В силу п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, в состав общего имущества крыши включаются в состав общего имущества.

Истец 1 неоднократно обращался в ДУК с требованием произвести ремонт кровли. В частности, 18.07.2012г. истец 1 обратился в ДУК с заявлением о факте пролития его квартиры после дождя 17.07.12г. В ответ ДУК указала, что на ремонт кровли подготовлена сметная документация, о сроках выполнения работ будет сообщено дополнительно. Однако до настоящего времени ремонт кровли не произведен. 10.10.2013г. Истец обратился в ДУК с требованием провести капитальный ремонт кровли. Ответ от ДУК так и не был получен.

Так как предельный срок устранения протечек в отдельных местах кровли - 1 сутки, то 19.07.12г. Ответчиком должны были быть исполнены его обязательства по устранению протечки. 20.07.12г. - первый день просрочки. Обязательства так и не были исполнены ответчиком. На 21.03.14г. просрочка составляет 610 дней.

С января 2009г. по январь 2014г. за выполнение работ (оказание услуг) по текущему ремонту истцами было уплачено 19 975,58 рублей.

3% от суммы, уплаченной истцами за выполнение работ (оказание услуг) по текущему ремонту составляет 599,27 рублей. Таким образом, за 610 дней просрочки ответчиком должна быть выплачена неустойка в размере 365 554,7 рублей. Согласно п. 5 ст. 28 Закона «О защите прав потребителей», сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

На основании вышеуказанного, размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика за просрочку исполнения обязанностей ДУК по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, составляет 19 975,58 рублей.

Вышеуказанные нарушения со стороны ДУК привели к порче имущества, а именно к порче отделки квартиры истцов: в результате неоднократных проливов пришла в негодность отделка стен и потолков в одной из комнат, в прихожей и на лоджии. Согласно Отчету об оценке № 151/10/13, подготовленному ООО «Экспертное учреждение АНТИС», по состоянию на 04.09.2013г. рыночная стоимость восстановления объекта оценки составляет 49 230,5 рублей. Стоимость услуг по оценке составила 6 000 рублей.

Досудебная претензия о возмещении ущерба в результате пролития квартиры в сумме 49 230,5 рублей с отчетом об оценке ущерба № 151/10/13, подготовленным ООО «Экспертное учреждение АНТИС», была предъявлена истцами в ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» 06.03.14г. Десятидневный срок для удовлетворения требований потребителя истек 16.03.14г. Первый день просрочки — 17.03.14г. Однако, требования истцов исполнены не были, ответа на претензию не дано, возмещения ущерба не произведено.

На основании вышеуказанного, истцы просят взыскать с ответчика неустойку за невыполнение требований истцов о возмещении ущерба от пролития квартиры, исходя из следующего:

1. 3% от суммы подлежащей возврату истцу — 49 230,5 рублей, составляет 1 476,92 рублей.
2. Размер неустойки с 17.03.14г. по 21.03.14г. составляет:  $1\,476,92 \times 5 \text{ дн.} = 7\,384,6$  рубля.

На 21.03.14г. неустойка составит 7 384,6 рубля.

Невыполнение ответчиком своих обязательств по надлежащему техническому обслуживанию и содержанию дома, приведшее к залитию квартиры истцов, неоднократные обращения к ответчику, вынужденное «хождение по инстанциям», в конечном итоге обращение в суд причинило истцам массу неудобств и переживаний. Данными действиями ответчика истцам был причинен моральный вред, который они оценивают в 10 000 рублей.

Для обращения в суд истцы понесли расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб., что подтверждается соответствующим договором и квитанциями к ПКО.

**Истцы просили:**

1. Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно причиненный вред в размере 49230,5 рублей;
2. Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно затраты на проведение независимой экспертизы в размере 6000 рублей;
3. Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно неустойку за невыполнение требований истцов о возмещении ущерба от пролития квартиры в добровольном порядке в сумме, рассчитанной на день вынесения судом решения (на 21.03.14г. с ответчика подлежит взысканию в пользу истцов неустойка в сумме 7 384,6 рубля);
4. Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно неустойку за просрочку исполнения обязанностей ДУК по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере 19975,58 рублей;
5. Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно в соответствии с п. 6 ст. 13 Федерального закона «О защите прав потребителей» за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителей;
6. в соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» взыскать с ответчика в пользу каждого истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, а всего 30 000 рублей;
7. взыскать с ответчика в пользу истца 1 расходы на оплату услуг представителя в сумме 10 000 рублей;
8. Обязать ответчика произвести ремонт кровли в доме № \_\_\_\_\_ по пр. Гагарина.

**Впоследствии истцы требования уточнили, просят:**

возместить причиненный вред в размере 39 985,51 рублей (стоимость восстановительного ремонта квартиры с учетом износа по отчету ООО «АНТИС» в размере 47 912,5 руб. минус 7 926,99 руб. - денежные средства, перечисленные ответчиком в счет возмещения ущерба от пролития платежным поручением от 24 03 2014г. = 39 985,51 рублей) в пользу истцов солидарно;

возместить затраты на проведение независимой экспертизы в размере 6 000 рублей в пользу истцов солидарно;

Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно неустойку за невыполнение требований истцов о возмещении ущерба от пролития квартиры в добровольном порядке в сумме 47 912,5 руб.,

Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно неустойку за просрочку исполнения обязанностей ДУК по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в

размере 19 975,58 рублей;

Взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно в соответствии с п. 6 ст. 13 Федерального закона «О защите прав потребителей» за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителей;

в соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» взыскать с ответчика в пользу каждого истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей,

взыскать с ответчика в пользу истцов солидарно расходы на оплату услуг представителя в сумме 10 000 рублей (л.д.122).

Истцы в суд не явились.

Представитель истцов П ., П – Климов С.Г., действующий по доверенностям (л.д.108,121), представитель истца П – Елисеева А.А., действующая по доверенности (л.д.108), исковые требования поддержали.

Представитель ответчика К , действующий по доверенности, исковые требования не признал, пояснил, что ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» возместил истцам ущерб от пролива в размере стоимости восстановительного ремонта квартиры 31 094 руб. 18 коп., согласно заключению судебной экспертизы. Размер неустойки просит уменьшить, применив ст.333 ГК РФ, компенсацию морального вреда, расходы на представителя взыскать с учетом разумных пределов.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с ч. 1 ст. 1064 ГК 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.

Согласно ст. 15 ГК 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), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ФЗ «О защите прав потребителей» потребитель имеет право на то, чтобы товар (работа, услуга) при обычных условиях его использования, хранения, транспортировки и утилизации был безопасен для жизни, здоровья потребителя, окружающей среды, а также не причинял вред имуществу потребителя. Требования, которые должны обеспечивать безопасность товара (работы, услуги) для жизни и здоровья потребителя, окружающей среды, а также предотвращение причинения вреда имуществу потребителя, являются обязательными и устанавливаются законом или в установленном им порядке.

В силу ст. 14 ФЗ «О защите прав потребителей» вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги), подлежит возмещению в полном объеме.

Согласно п. 1 ст. 29 ФЗ «О защите прав потребителей»

1. Потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать:

возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Удовлетворение требований потребителя о безвозмездном устранении недостатков, об изготовлении другой вещи или о повторном выполнении работы (оказании услуги) не освобождает исполнителя от ответственности в форме неустойки за нарушение срока окончания выполнения работы (оказания услуги).

Потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги) и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный указанным договором срок недостатки выполненной работы (оказанной услуги) не устранены исполнителем. Потребитель также вправе отказаться от исполнения договора о выполнении

работы (оказании услуги), если им обнаружены существенные недостатки выполненной работы (оказанной услуги) или иные существенные отступления от условий договора.

Согласно ст. 31 ФЗ «О защите прав потребителей»

1. Требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

2. Требования потребителя о безвозмездном изготовлении другой вещи из однородного материала такого же качества или о повторном выполнении работы (оказании услуги) подлежат удовлетворению в срок, установленный для срочного выполнения работы (оказания услуги), а в случае, если этот срок не установлен, в срок, предусмотренный договором о выполнении работы (оказании услуги), который был ненадлежаще исполнен.

3. За нарушение предусмотренных настоящей статьёй сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

В случае нарушения сроков, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, потребитель вправе предъявить исполнителю иные требования, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона.

Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые устанавливают требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения его сохранности, проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, придомовых территорий, обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными организациями по обслуживанию жилищного фонда.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда,

II. Техническое обслуживание жилищного фонда включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

П. 4.6 Крыши; п. 4.6.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; ... исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, ... выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Согласно приложению № 2 к вышеуказанным Правилам ... предельный срок устранения протечек в отдельных местах кровли – 1 сутки.

Согласно Приложению № 3 к постановлению главы администрации г. Нижнего Новгорода от 28 марта 2003 года № 45 «О стандарте жилищной услуги», утвердившему нормативы эксплуатации жилищного фонда в качестве стандарта жилищной услуги, в состав мероприятий и работ по техническому обслуживанию жилых зданий, подлежащих выполнению при их подготовке к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды и являющихся обязательными для управляющих жилищных организаций, входит ремонт кровель (п. 3.2.).

Указанные нормативы являются обязательными для соблюдения управляющими жилищными организациями, осуществляющими содержание и техническое обслуживание жилищного фонда.

Из вышеуказанного в совокупности следует, что наниматель (собственник) жилого помещения и проживающие с ним в жилом помещении члены его семьи в многоквартирном жилом доме имеют право на своевременное и качественное предоставление им коммунальных услуг, в т.ч. по надлежащему содержанию, обслуживанию и ремонту обслуживающей жилищной организацией общего имущества в таком доме.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, п. 2 в состав общего имущества включаются: крыши.

п. 10 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества ...;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

п. 11. содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан ...;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества ...;

16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений: путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с ч. 5 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ ...

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 161 ЖК 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.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно ч. 2, 3 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Установлено, что жилое помещение – квартира № в доме по пр. Гагарина в г. Н.Новгороде принадлежит на праве общей долевой собственности П (1/4 доля в праве), П (1/4 доля в праве), П (1/2 доля в праве) (л.д. 12-14).

Управление многоквартирным домом № по пр.Гагарина в г.Н.Новгороде осуществляет ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» на основании договора управления многоквартирным домом от 12 11 2010г. № 1/132.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами (п. 1.6 договора управления МКД).

Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, степени физического износа и технического состояния общего имущества (п.1.8 договора).

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций ... (п.1.9 договора).

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений ... (п. 1.10 договора).

По своей правовой природе данный договор является возмездным договором. Оплата собственником услуг по настоящему договору включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме.

Согласно Приложению № 1 к договору управления многоквартирным домом к общему имуществу в многоквартирном доме относятся - крыши.

К перечню услуг по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений, указанных в Приложении № 3 к договору относятся: усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных асбестоцементных и других кровель, ремонт крыш.

Из материалов дела следует, что 17 07 2012 года после сильного дождя произошло протитие квартиры, принадлежащей истцам.

18 07 2012г. П обратился к ответчику с заявлением об устранении недостатков кровли (л.д.22).

18 07 2012г. ответчик сообщил, что на ремонт кровли и ливневой канализации подготовлена сметная документация, о сроках выполнения работ будет сообщено дополнительно (л.д.23).

10 10 2013г. П обратился к ответчику с заявлением по поводу протития кровли (л.д.24).

Актом проверки государственной жилищной инспекции Нижегородской области от 04 09 2013г. выявлены нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года № 170. Нарушения допущены ОАО «ДК Приокского района». При осмотре установлено, что в квартире №80 жилого дома № по пр.Гагарина в прихожей и жилой комнате наблюдаются сухие следы протечек через кровлю в месте расположения стыков панелей перекрытия. На кровле жилого дома выявлено вздутие и частичное повреждение рулонного покрытия до армирующей сетки, нарушение покрытия парапета. Кровля жилого дома захламлена мусором (л.д.21).

18 10 2013г. П заключил договор с ООО «Экспертное учреждение АНТИС» для проведения работ по оценке величины ущерба в результате протития квартиры (л.д.41). За услуги по оценке уплатил 6 000 руб., что подтверждается чеком.

Согласно отчету об оценке стоимость восстановительного ремонта жилого помещения на 04 09 2013г. составляет: без учета износа – 49 230,5 руб., с учетом износа – 47 912,5 руб. (л.д.25-31).

04 03 2014г. истцы направили ответчику претензию, просили возместить причиненный ущерб в размере 49 230,5 руб., расходы на проведение экспертизы в размере 6 000 руб., приложив отчет ООО «Экспертное учреждение АНТИС», договор на оценку и чек (л.д.42-43).

Претензия получена ответчиком 06 03 2014г. (л.д.45).

12 03 2014г. ответчик организовал обследование квартиры № дома по пр.Гагарина. По результатам проверки был составлен акт № , в котором указано, что комиссия произвела обследование квартиры после протития с кровли и установила, что повреждения, образовавшиеся в прихожей, комнате площадью 20 кв.м. и на лоджии, образовались по причине – течь кровли (л.д.61).

Согласно смете, составленной ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района», стоимость ремонта квартиры после протития составляет 7 926,99 руб. (л.д.59,60).

Указанная сумма была перечислена ответчиком платежным поручением № 828 от 24 03 2014г. на счет П в счет возмещения ущерба от протития (л.д.58).

Согласно акту о приемке выполненных работ ремонт рулонной кровли был произведен 30 05 2014г. (л.д.109-113).

Для определения размера восстановительного ремонта, судом по ходатайству ответчика по делу была назначена строительно-техническая экспертиза в ФБУ Приволжский РЦСЭ Минюста России.

Согласно выводам эксперта, не доверять которым у суда оснований не имеется, стоимость восстановительного ремонта квартиры № дома № по пр.Гагарина г.Н.Новгород в связи с протитием квартиры с кровли составляет 31 094 руб. 18 коп.

Оценив собранные по делу доказательства в совокупности, суд приходит к выводу, что протитие квартиры № в доме № по пр.Гагарина г. Нижнего Новгорода произошло в результате того, что ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» ненадлежащим образом выполняет свои обязательства по техническому обслуживанию и содержанию жилого фонда, в части исправного состояния кровли.

Ущерб в размере 31 094 руб. 18 коп. ответчиком возмещен в полном размере, что подтверждается платежным поручением № 828 от 24 03 2014г. на сумму 7 926,99 руб. и платежным поручением № 3371 от 15 10 2014г. на сумму 23 167,19 руб. (л.д.136).

Надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ).

Отчет ООО «Экспертное учреждение АНТИС» не может быть признан допустимым доказательством по делу, поскольку не соответствует требованиям, предъявляемым к заключениям экспертов, данный отчет составлен оценщиком и не может быть признан заключением эксперта по смыслу гражданского процессуального законодательства.

Учитывая изложенное, требования истцов о возмещении ущерба в размере 39 985,51 руб. удовлетворению не подлежат.

Согласно п. 5 ст. 28 ФЗ «О защите прав потребителей»

5. В случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Причиненный истцам ущерб представляет собой убытки, вызванные невыполнением ответчиком своих обязанностей по содержанию общего имущества дома, и фактическим отказом ответчика от исполнения договора управления, поэтому иск в части взыскания неустойки подлежит удовлетворению.

Истцами заявлены требования о взыскании неустойки за период с 25 03 2014г. по 15 10 14г. в сумме 47 912,5 руб. за невыполнение требований истцов о возмещении ущерба от протития квартиры, с учетом того, что сумма взыскиваемой неустойки не может превышать стоимость восстановительного ремонта квартиры (в данном случае 47 912,5 руб. - это стоимость восстановительного ремонта квартиры с учетом износа по отчету ООО «Антис») (расчет истца л.д.122).

Суд, учитывая, что в результате протития квартиры, истцам причинен ущерб в размере 31 094 руб. 18 коп., считает, что сумма взыскиваемой неустойки не может превышать 31 094 руб. 18 коп.

Согласно ст. 333 ч. 1 Гражданского кодекса РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Статья 333 ГК РФ предоставляет суду право снижения размера неустойки как законной, так и договорной, если ее размер действительно явно несоразмерен последствиям нарушения обязательств. Суду предоставлено право по собственной инициативе проверять адекватность

размера неустойки при вынесении решения о ее взыскании и в случае необходимости снижать ее размер до признанного судом разумного размера.

Учитывая степень вины ответчика, период неисполнения обязательства, а также требования соразмерности последствиям нарушения обязательства, суд снижает размер неустойки до 6 000 руб., которая подлежит взысканию в пользу истцов пропорционально их долям в праве собственности: П \_\_\_\_\_ – 3 000 руб., П \_\_\_\_\_, П \_\_\_\_\_ по 1 500 руб. каждому.

Неустойка за просрочку исполнения обязанностей ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» по устранению протечки кровли за период с 20 07 2012г. по 30 05 2014г. в размере 19 975,58 руб. соразмерна последствиям нарушения обязательства, подлежит взысканию в пользу истцов пропорционально их долям в праве собственности: П \_\_\_\_\_ – 9 987,79 руб., П \_\_\_\_\_ по 4 993,89 руб. каждому.

Суд проверил расчет неустойки, представленный истцами, находит его верным.

Ответчик с расчетом истцов не согласен, свой расчет не представил.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные нематериальные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Согласно статье 1101 Гражданского кодекса РФ:

1. Компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

2. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В связи с пролитием квартиры, вызванным ненадлежащим исполнением ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» своих обязательств по содержанию и эксплуатации жилого дома, нарушены прав истцов, как потребителей.

С учетом требований разумности и справедливости, суд определяет компенсацию морального вреда в пользу каждого истца по 3 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию штраф.

Размер штрафа составит:

В пользу П \_\_\_\_\_ !:  
 $((3\,000 \text{ руб.} + 9\,987,79 + 3000) \times 50\%) = 7\,993,89 \text{ руб.}$

В пользу П \_\_\_\_\_, П \_\_\_\_\_ :  
 $((1500 + 4\,993,89 + 3000) \times 50\%) = 4\,746,94 \text{ руб.}$  каждому.

Согласно ч.1 ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей, другие, признанные судом необходимыми расходы.

В соответствии со ст.100 ГПК РФ:

1. Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.



Расходы истца П [ ] по оплате услуг представителя ИП Климова С.Г. в сумме 10 000 руб. подтверждаются договором на оказание юридических услуг, квитанцией (л.д.46,47).

При решении вопроса об определении разумных критериев возмещения суд учитывал, что дело не представляет сложности, в силу его распространенности, повторяемости в практике судов, количество судебных заседаний, объем услуг, оказанных истцу.

Суд считает разумными расходы по оплате услуг представителя в размере 6 000 руб.

Расходы истца по оплате услуг ООО «Экспертное учреждение АНТИС» в размере 6 000 руб. - необходимые расходы, связанные с рассмотрением дела, подлежат взысканию с ответчика в пользу П [ ], который понес указанные расходы, что подтверждается договором и чеком (л.д.41).

В силу ст.103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлина доход государства в сумме 1 179,26 руб. (979,26 руб. – госпошлина от удовлетворенных судом требований имущественного характера + 200 руб. – от неимущественного).

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

Взыскать с ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» г. Нижнего Новгорода:

в пользу П [ ] : 12 987 руб. 79 коп. – неустойка, 3 000 руб. – компенсация морального вреда, 7 993,89 руб. – штраф;

в пользу П [ ] : 6 493 руб. 89 коп. – неустойка, 3 000 руб. – компенсация морального вреда, 4 746,94 руб. – штраф;

в пользу П [ ] : 6 493 руб. 89 коп. – неустойка, 3 000 руб. – компенсация морального вреда, 4 746,94 руб. – штраф, 6 000 руб. – расходы по оплате услуг представителя, 6 000 руб. – расходы по оплате услуг ООО «Экспертное учреждение АНТИС».

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» г. Нижнего Новгорода госпошлину в доход государства в сумме 1 179,26 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Нижегородский областной суд через Приокский районный суд г. Нижнего Новгорода.

Судья

Кузичева И.Н.

Мотивированное решение изготовлено 17 октября 2014г.

Копия верна. Судья

Кузичева И.Н.

Решение вступило в законную силу 03.02.2015 г

Судья

Кузичева И.Н.

Подлинное решение хранится в гр.деле № 2-1271/2014 в Приокском районном суде г.Н.Новгород

Решение выдано

Секретарь суда