

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

24 сентября 2021 год

г. Балашиха

Железнодорожный городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Быковой О.М., при помощнике судьи Двуреченских М.А., с участием истца Хабибуллиной А.Р., ее представителей Ермолиной В.И. и Чучмаева В.В., ответчика Петришиной С.А., ее представителя Харизовой В.Э., представителя ответчика ООО «Жилкомсоюз» Еремкина Ю.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску Хабибуллиной Алсу Раисовны к Петришиной Светлане Александровне, ООО «Жилкомсоюз» о приведении балкона в первоначальное состояние, обязанности произвести восстановительно-ремонтные работы фасада, взыскание стоимости восстановительного ремонта квартиры, штрафа, судебных, медицинских расходов, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Хабибуллина А.Р. обратилась в суд с названным иском указав, что с 2014 года является собственником квартиры находящейся по адресу <адрес>. Указанная квартира однокомнатная, находится на 1 этаже пятиэтажного дома. В квартире истец проживает с несовершеннолетним ребенком ФИО11., ДД.ММ.ГГГГ Осенью 2019 года она обнаружила, что участок наружной стены слева от окна на кухне отсырел и за шторами под светлыми обоями проявилось огромное черное пятно. В апреле 2020г. она сняла обои со стены и они оказались полностью поражённой плесенью, стену периодически промывала отбеливателем и фунгицидами, но плесень постоянно образовывались. За лето 2020г. стена высохла и плесень перестала образовываться. В августе 2020г. рабочий по ремонту зачистил и обработал поражённую стену фунгицидами и наклеил новые обои на кухне. С началом дождей в сентябре, под новыми обоями на кухне вновь отсырела стена и проявилась плесень. В конце октября 2020г. при входе в подъезд дома она обнаружила на фасаде застаревшее огромное влажное черное пятно покрытое мхом, которое тянулось от слива балкона второго этажа, цемент из швов кирпичной кладки вывалился. 16 ноября 2020 года она обратилась в диспетчерскую управляющей компании ООО «Жилкомсоюз» с устным заявлением обследовать швы в кирпичной кладке фасадной стены. 26 ноября 2020 года она обратилась с письменным заявлением составить акт и устранить проблему. 16 ноября 2020 года управляющей компаний был составлен акт, согласно которому в результате самовольного остекления балкона вышерасположенной квартиры № 83 с выносом боковых витражей на 30 см. в местах примыкания к стене фасада балконных отливов образовалось влажное пятно с проявлением плесени, мха, грибка. Фасадная стена сырая пропитана и влагой до внутренней поверхности в нижерасположенной квартире № 79, что привело к образованию грибка на стене кухни. Из-за постоянных осадков и талых вод стена кухни мокрая, как со стороны улицы, так и со стороны квартиры, что подтверждается микологическим исследованием и в квартире на момент обследования находится опасно для здоровья. В воздушной среде обследованного помещения выявлено превышение предельно допустимого уровня численности спор плесневых грибов до 8 раз. Управляющей компанией были проведены работы по обработке плесени, но этого оказалось недостаточно, о чем также указывается в микологическом исследовании. Считает, что в результате не согласованного остекления балкона предыдущим

собственником квартиры № 83 примерно в 2015 году, идет активное орошение стены осадками и талыми водами.

Просит суд обязать Петришину С.А. привести внешний вид балкона в первоначальное состояние; обязать ООО «Жилкомсоюз» произвести предварительную зачистку, просушку и дезинфекцию конструкций с последующими восстановительно-ремонтными работами фасада стены, включающую в себя восстановление теплозащитных, гидроизоляционных и прочих свойств стены; привести внешний вид стены в состояние до залива с удалением неэстетических черных пятен от влаги на фасаде; солидарно взыскать с Петришиной С.А. и ООО «Жилкомсоюз» в свою пользу денежную сумму в размере 65 657,44 рублей в счет восстановительного ремонта; расходы на врача и медицинские препараты в размере 5 386,95 рублей, оценочные работы в размере 6 000 рублей, расходы на микологическое исследование и составление заключения в размере 16 000 рублей, расходы на ксерокопирование и распечатывание приложений к досудебной претензии в размере 2 260 рублей, почтовые расходы на отправку досудебной претензии в размере 530,28 рублей, расходы по оплате госпошлины в размере 3 975 рублей, компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей; взыскать с ООО «Жилкомсоюз» в свою пользу неустойку за период с 16 февраля 2021 года по 24 сентября 2021 года в размере 300 000 рублей, штраф в размере 50% от присужденной суммы.

В судебном заседании истец и ее представители настаивали на удовлетворении своих требований.

Ответчик Петришина С.А., ее представитель, представитель ответчика ООО «Жилкомсоюз» в судебном заседании возражали против удовлетворения требований, поскольку не виноваты в образовании в квартире истца плесени, о чем свидетельствует проведенная по делу экспертиза.

Представитель Администрации г.о. Балашиха в судебное заседание не явился, предоставил отзыв, в котором удовлетворение исковых требований оставил на усмотрение суда.

Представитель третьего лица Территориального отдела жилищной инспекции №27 г. Железнодорожный в судебное заседание не явился, надлежащим образом извещен.

Суд, выслушав участников процесса и исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491, в состав общего имущества, в том числе включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Из толкования вышеуказанных норм права следует, что помещение лоджии в квартире не является общим имуществом в многоквартирном доме, поскольку выход на лоджию осуществляется только из одной квартиры, лоджия не предназначена для обслуживания более одного помещения. При этом, несмотря на то, что площадь лоджии не входит в общую площадь квартиры, лоджия предназначена для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд и является вспомогательным помещением квартиры. Общим имуществом в данном случае может быть признана только ограждающая несущая конструкция - плита лоджии, балкона.

Как разъяснено в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", применяя ст. 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу ст. ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

В соответствии с ч. 1, пп. 2 ч. 1.1 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. Правительство РФ 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 безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 предусмотрено, что в состав общего имущества многоквартирного дома включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Исходя из п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, 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. Обязанность по проведению технических осмотров состояния общего имущества многоквартирного дома, а также ремонта или замены этого имущества лежит на управляющей организации.

В соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный имуществу гражданина подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

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 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).

Исходя из смысла статей 15, 1064 ГК РФ для возложения ответственности по деликтным обязательствам должно быть доказано наличие совокупности следующих условий: причинение вреда имуществу гражданина, противоправность поведения причинителя вреда, причинная связь между действиями последнего и наступившими последствиями, а также размер вреда.

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Применительно к приведенным нормам материального и процессуального права лицо, заявляющее такое требование, основанием которого является факт нарушения действующих норм и правил, а также нарушение прав и охраняемых законом интересов

истец, должен доказать нарушение его права со стороны лица, к которому заявлены эти требования.

Судом установлено, что Хабибуллина А.Р. является собственником квартиры по адресу: <адрес> (Том № л.д.96-97).

Петришина С.А. с 28 сентября 2016 года является собственником квартиры № по адресу: <адрес>, <адрес> (Том № л.д.93-95).

Судом установлено, что предыдущим собственником квартиры № не было согласовано осуществление остекления балкона (Том № л.д.150-225).

Из искового заявления следует, что предъявление настоящего иска обосновано неправомерными действиями ответчика Петришиной С.А. по остеклению балкона без соответствующих разрешений, вследствие неправильного монтажа отливов, что привело к намоканию фасадной стены многоквартирного жилого дома и образованию в квартире истца плесени (грибка).

В процессе рассмотрения дела судом была назначена судебная экспертиза. Согласно выводами судебной экспертизы ООО "Компромисс-М" подтверждается, что переоборудование (остекление) балкона квартиры по адресу: <адрес>, принадлежащей Петришиной С.А. вследствие неправильного монтажа отливов, не является следствием намокания и разрушения фасадной стены дома и проникновение влаги в нижерасположенную <адрес>, принадлежащей Хабибуллиной А.Р. и образование в ней плесени.

Произведенное переоборудование (остекление) балкона угрозу жизни и здоровью истца Хабибуллиной А.Р., собственника <адрес>, а так же третьих лиц, в том числе нарушение санитарно-эпидемиологического благополучия не создает.

Зафиксированные повреждения не являются следствием намокания и разрушения фасадной стены дома. Ремонт фасадной стены не требуется (Том № л.д.66-145).

Допрошенный в судебном заседании эксперт ООО «Компромисс-М» Клюкин К.В. пояснил, что ответчиком Петришиной С.А. оконный блок был уменьшен, в связи с чем невозможно определить, было ли примыкание к стене и, если было, то какое. Конструкция дома предусматривает двойной деревянный стеклопакет. При установке клапанных пластиковых стеклопакетов ставятся дополнительные вентиляционные клапана для притока воздуха, без них вентиляция воздуха перестает работать. Была проверена вентиляция, при закрытом окне вентиляции нет, при открытом есть. Поверка была проведена при помощи бумажки, которая при открытой створке держалась, что говорит о присутствии тяги. Плесень в квартире истца не от балкона Петришиной С.А. Остекление балкона никак не влияет на повреждения в квартире истца. Они обусловлены тем, что раньше был залив квартиры и из-за установки пластиковых стеклопакетов и отсутствия вентиляции, образовалась плесень. В ином бы случае плесень была уже везде, стена бы разрушилась. Алюминиевое холодное остекление крепится на 5 см к стене, то есть отлив, расположенный не в ту сторону, не может быть причиной образования плесени. Извне вода не проникает на стену. По плану в квартире истца должны быть деревянные окна, по факту деревянные и без дополнительных клапанов для притока воздуха. Повышенная влажность, отсутствие нормальных вентиляционных каналов и было причиной появления плесени. Если бы причиной было остекление балкона Петришиной С.А., то в маленькой комнате также должна быть плесень, но она имеется только в одной комнате. Также эксперт пояснил, что экспертиза была проведена, в том числе строительно-техническая, были использованы визуальные методы исследования, плесень в квартире истца была

установлен в результате визуального осмотра, на день проведения исследования все СП были актуальны, указание расчета в экспертизе - это техническая ошибка, расчет они не производили, ссылку на ГОСТ указал в экспертизе при указании изучения литературы, так как прочитал его, дефект – это и есть темные пятна, он применил устаревший СНИП, но по своей сути никак не поменялся, на выводы это никак не влияет, экспертизу проводила организация ООО «Компромисс-М», эксперт Ключин К.В., использование манометра не требовалось.

Суд считает, что экспертное заключение ООО «Компромисс-М» составлено с учетом исследования всех представленных документов, а также после проведения осмотра квартиры истца и ответчика, оно содержит подробное описание проведенного исследования, выводы и ответы на поставленные вопросы, более того, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, следовательно, исключена его заинтересованность в каком-либо исходе данного дела. Данное заключение относимо и допустимо и соответствует действующему законодательству. У суда нет оснований не доверять выводам эксперта.

Кроме того, пояснения эксперта подтверждаются актом, из которого следует, что 19 и 23 октября 2020 года в квартире истца был залив, в результате которого повреждено помещение кухни (Том №2 л.д.42-45).

Таким образом, доказательств наличия реальной угрозы разрушения общего имущества, в связи с остеклением истцом своего балкона, в том числе вследствие неправильного монтажа отливов, в нарушении ст. 56 ГПК РФ суду не представлено.

В то время как в силу положений ч. 1 ст. 3 ГПК РФ именно нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов лица является обязательным условием реализации права на его судебную защиту.

В статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены способы защиты гражданских прав, к числу которых относится и восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом. Избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав и иметь пределы защиты права, исходя из объема допущенных нарушений контрагентом.

Несоблюдение конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, несоответствие избранного истцом способа защиты характеру и степени допущенного нарушения прав или законных интересов, публичных интересов служит основанием к отказу в удовлетворении исковых требований.

Так, самовольно переустроенное и перепланированное жилое помещение на основании ч. 4 ст. 29 ЖК РФ может быть на основании решения суда сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозы их жизни или здоровью.

Доказательств в подтверждение того, что выполненные переустройство и перепланировка на балконе ответчика Петришиной С.А., в том числе вследствие неправильного монтажа отливов нарушают права и законные интересы граждан, создают угрозу их жизни или

здоровью иных лиц, исходя из бремени доказывания, не представлено, указанных выводов экспертное заключение не содержит.

Сам факт остекления балкона без соответствующих разрешений, по мнению суда, не нарушает какое-либо право истца и приведение балкона в первоначальное состояние.

Также суд учитывает, что по предписанию управляющей компании Петришина С.А. перенесла остекление балкона со стороны кухни истца.

При таких обстоятельствах у суда отсутствуют основания для удовлетворения требований истца к Петришиной С.А. о приведении балкона в первоначальное состояние.

Также отсутствуют основания в удовлетворении требований Хабибуллиной А.Р. к ООО «Жилкомсоюз» о возложении обязанности произвести ремонтно-восстановительные работы по фасаду здания, так как управляющей компанией уже был произведен ряд ремонтных работ, что подтверждается актами, фотографиями и истцом не оспаривается.

Кроме того эксперт в своем заключении указал на отсутствие необходимости в ремонте фасадной стены жилого многоквартирного дома.

Исковые требования Хабибуллиной А.Р. о взыскании с ответчиков денежных средств для восстановительного ремонта квартиры, расходов на врача и лекарственные средства, компенсации морального вреда, штрафа и неустойки подлежат отклонению, т.к. являются производными от основного требования, в удовлетворении которого отказано.

Оснований для возмещения Хабибуллиной А.Р. судебных расходов, понесенных по данному гражданскому делу, в соответствии со ст. 98 ГПК РФ не имеется, так как суд пришел к выводу об отсутствии оснований в удовлетворении ее требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Хабибуллиной Алсу Раисовны к Петришиной Светлане Александровне, ООО «Жилкомсоюз» о приведении балкона в первоначальное состояние, обязанности произвести восстановительно-ремонтные работы фасада, взыскание стоимости восстановительного ремонта квартиры, штрафа, судебных, медицинских расходов, компенсации морального вреда – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия судьей решения в окончательной форме через Железнодорожный городской суд Московской области.

копия верна судья

секретарь

Решение принято в окончательной форме 05 октября 2021 года