

Дело №2-647/2016

**Р Е Ш Е Н И Е (заочное)  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

11 октября 2016 года

город Удомля

Удомельский городской суд Тверской области в составе:  
председательствующего судьи Мининой С.В.,  
при секретаре Самсоновой Е.В.,  
с участием истца Загребайлова В.И.,  
представителя истца Загребайлова В.И. адвоката Прокофьевой Е.М.,  
представителя третьего лица Загребайловой С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Загребайлова Валерия Ивановича к Товариществу собственников жилья  
«Дом №70» о взыскании стоимости ремонта,

**У С Т А Н О В И Л:**

Загребайлов В.И. обратился в суд с иском к Товариществу  
собственников жилья «Дом №70» о взыскании стоимости ремонта.

В обоснование заявленных исковых требований указал, что он является  
собственником 1/2 доли в квартире №82 дома №11 по улице Левитана в  
города Удомля. Его сособственником является Загребайлова С.В.

Дом №11 по улице Левитана является многоквартирным. Он  
управляется Товариществом собственников жилья (ТСЖ) «Дом №70».

Истец указывает, что в своей квартире, собственником и жителем  
которой он являюсь, он обнаружил протечки с лоджии 6 этажа на лоджию 5  
этажа, которая примыкает к его квартире. Вода с 6 этажа протекала на  
потолок моей лоджии по всей поверхности потолка, по балконной раме и по  
внутренним стенам.

Поскольку вода протекает через плиты-перекрытия, которые являются  
общедомовым имуществом, он обратился в правление ТСЖ и просил  
устранить протечки.

26 февраля 2016 года его лоджию обследовал председатель и член  
правления. Они составили акт частичного осмотра №01-15, в котором  
указали, что вода попадает в вентиляционные отверстия, находящиеся на  
крыше над балконом квартиры №85 и стекает внутри стен, попадает в  
пустоты балконного перекрытия, разрушая его и фасад дома. А поскольку и  
вентиляционные отверстия на крыше, и фасад дома являются общедомовым  
имуществом, которое должны содержать все жильцы дома, то комиссия  
приняла решение включить ремонт его лоджии в перечень первоочередных  
работ на май 2015 года. Эти работы не были произведены.

12 июля 2015 года он и собственник квартиры №85 вместе с  
председателем ТСЖ провели осмотр лоджии квартиры №85. Положение с

разрушением балконного перекрытия и фасада дома не изменилось. Вновь было принято решение включить ремонт в перечень первоочередных работ на июль 2015 года. Ремонт вновь не был произведен.

29 августа 2015 года он написал заявление председателю ТСЖ. В нем он указал, что готов произвести ремонт своими силами с возмещением ему стоимости работ. Ответа на заявление он не получил.

26 февраля 2016 года состоялось общее собрание членов ТСЖ «Дом №70». Оно предложило внести в бланк рейтингового голосования вопросы: доработка проекта козырьков над балконами 6 этажей; качественная гидроизоляция панельных перекрытий между 5 и 6 этажами в местах протечек; разработка проекта фасада другой конструкции и поэтапное его исполнение. Решение по этим пунктам должно было быть принято путем заочного голосования.

17 марта 2016 года общее собрание ТСЖ «Дом №70» подвело итоги заочного голосования.

За устройство козырьков над балконами 6 этажей в целях предотвращения протечек в квартиры нижних этажей проголосовал 51% членов ТСЖ, за капитальный ремонт гидроизоляции 6 этажей - 42% голосов. По каждому вопросу «за» проголосовало большинство членов ТСЖ.

Несмотря на данное обстоятельство, протечки на его лоджию не были устранены. Поэтому он воспользовался самозащитой своих прав, что предусмотрено статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации. Он отремонтировал плиты-перекрытия в местах протечек за свой счет. А поскольку он отремонтировал общедомовое имущество, которое должны содержать все собственники дома, за счет собственных средств, то решил компенсировать свои затраты, получив их со всех членов ТСЖ.

С этой целью он обратился с заявлением в правление ТСЖ о возмещении расходов, в чем ему решением правления от 21 апреля 2016 года было отказано без объяснения причин. Данное обстоятельство вынудило его обратиться в суд.

Рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для восстановления гидроизоляции составляет 98243 рубля. Указанную сумму он хочет возместить.

Истец просит взыскать с ТСЖ «Дом №70» понесенные им расходы на ремонт общедомового имущества в сумме 98243 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 3147 рублей 29 копеек.

Истец Загребайлов В.И., представитель истца Загребайлова В.И. – Прокофьева Е.М. заявленные иски требования поддержали в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика ТСЖ «Дом №70» в судебном заседании не присутствует, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика ТСЖ «Дом №70» в порядке заочного производства в соответствии

с требованиями части 4 статьи 167, статьи 233 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Третье лицо Загребайлова С.В. требования истца Загребайлова В.И. поддержала по основаниям, изложенным в заявлении.

Выслушав истца, представителя истца, третье лицо, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 45 Конституции Российской Федерации каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.

По правилам статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных убытков, под которыми понимаются, в частности, расходы, которые это лицо произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

Согласно положениям пунктов 1-2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. 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 части 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 4.1 статьи 44 того же Кодекса к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления

деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

В соответствии с положениями пунктов 7 и 8 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества; утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 настоящего Кодекса.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Судом установлено, что Загребайлов В.И., Загребайлова С.В. являются собственниками по  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на квартиру, расположенной по адресу: Тверская область, город Удомля, улица Левитана, дом 11, квартира 82, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №69-0-1-157/4011/2016-18257 от 23 августа 2016 года.

Согласно материалам данного гражданского дела многоквартирный дом №11 по улице Левитана в городе Удомля, Тверской области управляется ТСЖ «Дом №70».

Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, управление эксплуатацией жилого фонда, является основным видом деятельности ТСЖ «Дом №70.

Из материалов дела, а именно акта частичного осмотра ТСЖ «Дом №70 №01-15 от 26 февраля 2015 года, проводимым собственником квартиры №82 Загребайловым В.И., председателем правления Гиер К.В., членом правления Кантор П.А., где объектом явилась квартира №82, в доме №11 по улице Левитана города Удомля Тверской области, выявлено, что лоджия содержится в соответствии с установленными нормами и правилами, используется по назначению. Состояние в момент осмотра: следы протечки воды по внутренним стенам лоджии, по балконной раме. Вода просачивается по всей поверхности потолка. Штукатурка недавно проведенного ремонта отслаивается и осыпается на пол лоджии. Идет постоянное разрушение потолочных плит, арматура в местах протечки ржавеет.

При осмотре выявлено, что вода поступает с открытого балкона №85 и возможно имеются внутренние протечки через плиты. Из-за отсутствия нормально функционирующего слива осадки в виде растаявшего снега и дождя скапливаются на полу балкона квартиры №85 и просачиваются на лоджию квартиры №82. Кроме того, вода попадает в вентиляционное отверстие, находящееся на крыше над балконом квартиры №85 и стекает внутри стен, попадая в пустоты балконного перекрытия, разрушая его и фасад дома.

Из вышеназванного акта следует, что ремонт включен в перечень первоочередных работ на май месяц 2015 года.

Актом частичного осмотра ТСЖ «Дом №70 №06-15 от 12 июля 2015 года проводимым собственником квартиры №85 Бессоновым И.С., членом правления Загребайловой С.В. где объектом явилась квартира №85, балкон 8,2 кв.м, расположенные в доме №11 по улице Левитана города Удомля Тверской области, выявлено, что состояние в момент осмотра следующее: отслоение и частичное обрушение штукатурки по внешней стороне оштукатуренного ограждения балкона. Отсутствие части водосточной трубы. Сливное отверстие забито мусором. Отслоившиеся части штукатурки нависают над индивидуальным входом квартиры №70 (первый этаж). Из-за отсутствия нормального функционирования слива и плохой гидроизоляции пола осадки в виде растаявшего снега и дождя скапливаются на полу балкона квартиры №85 и просачиваются на лоджию квартиры №82. Кроме того, вода попадает в вентиляционное отверстие, находящееся на крыше над балконом квартиры №85 и стекает внутри стен, попадая в пустоты балконного перекрытия, разрушая его и фасад дома.

Из вышеназванного акта следует, что ремонт включен в перечень первоочередных работ на июль месяц 2015 года.

Из заявления Загребайлова В.И., адресованного председателю ТСЖ «Дом №70» от 27 августа 2015 года, следует, что Загребайлов В.И. просил выполнить ремонт панельного перекрытия между балконом №85 и лоджией

квартиры №82. Где так же указывал, что он готов самостоятельно организовать гидроизоляцию балкона квартиры №85 с последующим возмещением ему потраченных средств из фонда ТСЖ. Предварительная стоимость работ составляет 40000 рублей.

В связи, с чем суд приходит к выводу, что панельные перекрытия между балконом №85 и лоджией квартиры №82 находились в неудовлетворительном состоянии и требовали ремонта.

Исходя из протокола очного общего собрания членов ТСЖ «Дом №70» от 26 февраля 2016 года, следует, что данным решением определено внести в бланк рейтингового голосования следующие вопросы: доработка проекта козырька над балконом 6-х этажей, качественная гидроизоляция панельных перекрытий между 5 и 6 этажами в местах протечек, разработка проекта фасада другой конструкции и поэтапное его исполнение.

Из Протокола общего собрания членов ТСЖ «Дом №70» (заочная часть голосования) от 17 марта 2016 года следует, что рейтинговое голосование определило первоочередным направлением при использовании средств капитального ремонта устранение протечек балконов 6-х этажей, а именно по пункту 6.2 «произвести капитальный ремонт гидроизоляции балконов 6-х этажей в целях предотвращения протечек в квартиры нижних этажей» - «за» 42 % голосов от числа голосов членов ТСЖ, принявших участие в собрании, «против» 12% от числа голосов членов ТСЖ, принявших участие в собрании, «воздержался» - 5% от числа голосов членов ТСЖ, принявших участие в собрании.

Из материалов гражданского дела следует, что истцом за свой счет отремонтированы плиты перекрытия в местах протечек.

Согласно отчета №06/06-2016 от 23 июня 2016 года рыночная стоимость оцениваемого объекта, а именно работ и материалы, необходимые для восстановления гидроизоляции перекрытия между балконом квартиры №85 и лоджией квартиры №82, а также устранения ущерба, причиненного в результате залива и протечки плиты перекрытия лоджии квартиры №82 в доме №11 по ул. Левитана, г. Удомля, составляет 98243 рубля.

Представителем ответчика не представлено каких-либо доказательств оспаривания размера и объема вышеперечисленных работ.

Более того, поскольку как следует из представленных истцом документов, его жена и сособственник квартиры Загребайлова С.В. одновременно является председателем ТСЖ «Дом №70», то есть стороны ответчика.

В связи с данным обстоятельством во избежание конфликта интересов по представлению стороны ответчика, суд не допустил Загребайлову С.В. для участия в процессе как представителя ТСЖ «Дом №70».

Судебная корреспонденция направлялась в адрес ответчика и возвращена по истечению срока хранения.

Как следует из пояснений Загребайловой С.В., данных ею в судебном процессе, она оповещала Правление ТСЖ «Дом №70» о том, что в суде

рассматривается настоящее гражданское дело для решения вопроса кто именно будет делегирован для представления интересов ТСЖ в судебном разбирательстве. Факт обращения документально подтвержден представленными объявлениями, размещенными в сети «Интернет».

Со слов Загребайловой С.В., Правление не разрешило вопрос о делегировании полномочий на представление интересов ТСЖ «Дом №70» в судебном процессе, причину этого ничем не мотивируя.

В данной связи суд полагает, что требования процессуальной формы в отношении данного юридического лица соблюдены в полном объеме. Не направление представителя юридического лица для участия в судебном разбирательстве, не может влиять на существо рассматриваемых правоотношений.

Во исполнение пункта 3 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации Постановлением от 13 августа 2006 года №491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые устанавливают требования к содержанию общего имущества (разд. 2). Подпунктом «в» пункта 2

Согласно подпункту «в» пункта 2 Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» 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);

Согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в

многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Согласно пункту 11 названных Правил содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя его осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации.

Из пункта 18 Правил следует, что текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Пунктом 42 предусмотрено, что 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.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что ответчик, в нарушение требований действующего законодательства, не исполняет свои обязанности по содержанию в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Примененный истцом способ самозащиты прав в части ремонта плиты перекрытия в местах протечек за свой счет, признается судом правомерной, поскольку соразмерны нарушению и не выходит за пределы действий, необходимых для его пресечения.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что с ТСЖ «Дом №70» в пользу Загребайлова В.И. подлежат взысканию расходы, понесенные на ремонт общего имущества в сумме 98243 рублей.

Согласно части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В соответствии со статьей 88 этого же Кодекса судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Следовательно, стороне истца возмещаются расходы по оплате государственной пошлины в размере 3147 рублей 29 копеек.

Данные расходы являлись необходимыми и подтверждаются чек-ордером от 05 августа 2016 года на сумму 3147 рублей 29 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь 194-199, 233-235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд



## РЕШИЛ:

Исковые требования Загребайлова Валерия Ивановича к Товариществу собственников жилья «Дом №70» о взыскании стоимости ремонта, - удовлетворить.

Взыскать с Товарищества собственников жилья «Дом №70» в пользу Загребайлова Валерия Ивановича стоимость ремонта общего имущества в сумме 98243 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 3147 рублей 29 копеек, а всего, 101390 рублей 29 копеек.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения. Заочное решение может быть обжаловано сторонами в Тверской областной суд через Удомельский городской суд Тверской области в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Заочное решение в окончательной форме изготовлено 14 октября 2016 года.

Председательствующий

С.В. Минина



Удомельский городской суд  
В копии прошито,  
прокумеровано и  
окреплено печатью  
3 листа  
Секретарь

