

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799

E-mail: arhangelisk.info@arbitr.ru, <http://arhangelisk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ**

31 декабря 2017 года

г. Архангельск

Дело № А05-9148/2017

Резолютивная часть решения объявлена 25 декабря 2017 года

Решение в полном объеме изготовлено 31 декабря 2017 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Сметанина К.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ястребовой Н.Л.,

рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению предпринимателя Тюляпина Бориса Анатольевича (ОГРН 306784708700265; место нахождения: Россия, 195373, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Долгоозерная, дом 5. корп. 1, кв. 287)

к обществу с ограниченной ответственностью "Ремонтно-строительная компания "Метелица+" (ОГРН 1052901200880; место нахождения: Россия, 163020, г. Архангельск, пер Широкий, дом 3),

с привлечением третьего лица - предпринимателя Лукиной Натальи Вениаминовны (ОГРН 304290124700131; место жительства: 163020, г. Архангельск, ул. Маяковского, 21-40; 163000, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 64, кв. 17)

о взыскании 3 130 464 руб. 77 коп.,

при участии в заседании представителей:

от истца: Тюляпин Б.А. (предприниматель),

от ответчика: Вотяков М.В., Коба А.В. (доверенности от 01.12.2016 и 20.05.2017),

от третьего лица: Лукина Н.В. (предприниматель),

установил:

Предприниматель Тюляпин Борис Анатольевич (далее - истец) обратился в Арбитражный суд Архангельской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Ремонтно-строительная компания "Метелица +" (далее - ответчик) о взыскании 3 130 464 руб. 77 коп., в том числе 106 601 руб. 77 коп. стоимости восстановительного ремонта нежилых помещений в результате их заливания водой, 2 183 863 руб. - стоимости поврежденных столов американского и русского бильярда, 800 000 руб. упущенной выгоды, 40 000 руб. расходов на оплату услуг эксперта (размер исковых требований уточнен истцом в судебном заседании 25.12.2017).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена предприниматель Лукина Наталья Вениаминовна – собственник $\frac{1}{2}$ доли поврежденных помещений.

В ходе судебного разбирательства истец и третье лицо поддержали заявленное требование, представители ответчика признали иск на сумму 4823 руб. 48 коп., в остальной части с иском не согласились.

Исследовав письменные доказательства, заслушав объяснения истца, третьего лица, представителей ответчика, допросив свидетелей, приходит к следующему.

Из материалов дела усматривается, что истец является собственником нежилых помещений в многоквартирном доме по ул. Советская, 32 в г. Архангельске общей площадью 553,95 кв. м. ($\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 19.08.2015 серии 29-АЛ № 132312).

Указанный дом находится в управлении ответчика (договор управления многоквартирными домами от 01.07.2008).

В обоснование иска указано, что по вине ответчика произошло затопление помещений истца, а именно:

- 15.02.2017 в результате прорыва трубопровода стояка водоснабжения пострадали помещения №№ 15, 17, 18, 20, 21, стоимость восстановительного ремонта которых составляет 113 906 руб. 94 коп. (с учетом $\frac{1}{2}$ доли в праве общей собственности предъявлен к возмещению ущерб на сумму 56 953 руб. 47 коп.);

- 19.02.2017 в результате прорыва трубопровода стояка водоснабжения пострадало помещение № 40, стоимость восстановительного ремонта которого составляет 49 648 руб., были повреждены столы американского и русского бильярда общей стоимостью 2 183 863 руб., кроме того, не состоялась сделка по продаже помещений по цене 800 000 руб.

Ответчик не оспаривал упомянутые факты затопления помещений по причине ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома; согласился с требованием о возмещении ущерба, причиненного помещению № 21 в сумме 4823 руб. 48 коп. ($\frac{1}{2}$ от 9646 руб. 96 коп.); сослался на отсутствие доказательств причинения вреда другим помещениям и имуществу (бильярдным столам), отсутствие у истца упущенной выгоды, грубую неосторожность истца, повлекшую аварию на трубопроводе 19.02.2017.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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 Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно части 1.1 статьи 161 ЖК РФ 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: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

В силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) 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 (пункт 10).

На основании пунктов 5 и 6 Правил № 491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170) определены требования и порядок обслуживания и

ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту, в частности, управляющими организациями (пункт 1.1).

Согласно пункту 4.10.2.1 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций.

Из приведенных норм права следует, что содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе стояков трубопровода водоснабжения, является императивной обязанностью управляющей организации, в данном случае – ответчика.

Пунктом 42 Правил № 491 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.

В силу статей 393 и 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Согласно статье 1082 ГК РФ одним из способов возмещения вреда является возмещение убытков.

На основании пункта 1 статьи 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 реальный ущерб (стоимость утраченного имущества, иные расходы, которые лицо произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права), а также упущенная выгода (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

Основаниями для удовлетворения требования о взыскании убытков являются факт нарушения стороной обязательств по договору, наличие причинной связи между понесенными истцом убытками и ненадлежащим исполнением ответчиком обязательства по договору, документально подтвержденный размер убытков.

Доказательств надлежащего исполнения обязанностей по договору управления и соблюдение изложенных выше требований по устранению причин, вызвавших проникновение воды в принадлежащие истцу нежилые помещения многоквартирного дома, и, как следствие, причинение убытков, ответчик не представил.

Причины заливания помещений 15.02.2017 и 19.02.2017 в доме по адресу: г. Архангельск, ул.Советская 32, и размер ущерба установлены экспертом ООО «Норд

Эксперт»:

- согласно экспертному заключению от 31.03.2017 № 3716 причиной протечки в помещении № 40 явилась разгерметизация трубопроводов стояков водоснабжения, расположенных в данном помещении, а именно, образование свищей на стенках трубопроводов водоснабжения, вследствие их большого износа;

- согласно экспертному заключению от 14.06.2017 № 3847 причиной протечки в помещения №№ 15, 17, 18 (антресольный этаж) и №№ 20, 21 (первый этаж) могла явиться только разгерметизация трубопровода стояка водоснабжения, проходящего в нишах помещений № 17, вследствие большого физического износа;

- согласно экспертному заключению от 27.02.2017 № 3673 стоимость восстановительного ремонта помещений № 18 и № 15 составляет 94 020 руб. 82 коп.; стоимость восстановительного ремонта помещений №№ 17, 21, 20 составляет 19 886 руб. 12 коп., общая стоимость ремонта -113 906 руб. 94 коп. ;

- согласно экспертному заключению от 28.02.2017 № 3675 стоимость восстановительного ремонта помещений № 3 (антресольный этаж) и № 40 (первый этаж) составляет 55 242 руб. 46 коп., в том числе помещения № 40 – 49 648 руб. 30 коп.

Помимо заключений эксперта причинение ущерба упомянутым выше помещениям в результате прорыва трубопроводов стояков водоснабжения 15.02.2017 и 19.02.2017 подтверждаются показаниями допрошенных в судебном заседании 21.12.2017 свидетелей Рута Ю.П. – слесаря, обслуживающего данный дом, и Суворовой С.С. – администратора торгового центра «Титаник», расположенного в этих помещениях.

Не доверять выводам эксперта и свидетельским показаниям у суда оснований не имеется.

Доказательств в подтверждение того, что предъявленный к возмещению размер ущерба, причиненного помещениям №№ 15, 17, 18, 20, 21, 40, завышен, ответчик не представил.

Вместе с тем не лишены оснований доводы ответчика о грубой неосторожности истца, которая содействовала заливке помещения № 40 и увеличению размера ущерба.

16.02.2017 ответчик выдал истцу предписание № 74 о предоставлении свободного доступа к общедомовым коммуникациям, в то числе стоякам горячего и холодного водоснабжения.

О фальсификации указанного документа истец в установленном порядке не заявил.

При обследовании технического состояния помещения № 40 (кладовая) дома № 32 по ул. Советской ответчиком и подрядной организацией – ООО «Веста-1» составлен акт от 29.03.2017, согласно которому проходящие через помещение стояки горячего и холодного водоснабжения заставлены различными материалами, хранящимися на складе, проход к стоякам заужен и частично перекрыт

29.05.2017 ответчиком и подрядной организацией – ООО «Веста-1» проведено обследование технического состояния помещения № 40 (кладовая) дома № 32 по ул.

Советской, о чем составлен акт от 29.05.2017, в котором зафиксировано, что стояки горячего и холодного водоснабжения заставлены различными вещами, проход к стоякам недоступен; вентиляционный проем полностью перекрыт самодельной конструкцией, воздухообмен помещения нарушен.

Данные обстоятельства также подтвердила в судебном заседании 21.12.2017 свидетель Соколовой И.П. – главный инженер ООО «РСК «Метелица+».

Согласно справке ООО «Аварийно-ремонтного предприятия» от 15.05.2017 № 210 по заявке-звонку от 19.02.2017 № 680 выехала бригада аварийной службы; в нежилом помещении на первом этаже дома № 32 по ул. Советской на стояке ГВС обнаружен свищ (под перекрытием второго этажа); помещение по всей площади было заставлено разными вещами (доски, мебель и т.д.), доступ к стоякам полностью перегороджен, работы по ликвидации аварии проводились в крайне стесненных условиях.

Согласно заключению эксперта ООО «Норд Эксперт» от 28.02.2017 № 3675 на стенах, полу и лестнице помещения № 40 выявлены пятна темного цвета, напоминающие плесень. Заключение дано экспертом на основании акта обследования от 20.02.2017 № 3675, то есть на следующий день после аварии на стояке. В этой связи суд приходит к выводу, что причиной образования плесени является не прорыв стояка, а отсутствие в помещении надлежащей вентиляции и воздухообмена. При этом истцом как владельцем помещения не были предприняты надлежащие меры по обеспечению сохранности своего имущества, что способствовало причинению ущерба.

Пунктом 2 статьи 1083 ГК РФ предусмотрено, что если грубая неосторожность самого потерпевшего содействовала возникновению или увеличению вреда, в зависимости от степени вины потерпевшего и причинителя вреда размер возмещения должен быть уменьшен.

С учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципа справедливости и соразмерности ответственности, степень вины ответчика в причинении ущерба определяется судом в размере 2/3, собственника поврежденного имущества (истца) - 1/3. Соответственно, подлежащий возмещений размер ущерба, причиненного помещению № 40, уменьшается судом до 33 098 руб. 87 коп. (49 648 руб. 30 коп. : 3 x 2).

Необходимо отметить, что при рассмотрении дела собственник ½ доли помещения № 40 – предприниматель Лукина Н.В., привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица, выразила отказ в пользу истца от требования возмещения ущерба, причиненного помещению № 40, в подтверждение чего к материалам дела приобщено письменное заявление Лукиной Н.В. (расписка от 25.12.2017). В судебном заседании представители ответчика признали за истцом право требовать возмещения ущерба, причиненного помещению № 40, в полном объеме, независимо от принадлежащей ему доли в праве собственности.

Понесенные истцом расходы на оплату услуг эксперта, связанные с проведением исследования по установлению причин возникновения повреждений и стоимости причиненного ущерба в отношении помещений №№ 15, 17, 18, 20, 21 и 40, подлежат взысканию с ответчика на основании ст. 15 ГК РФ. Данные расходы в сумме 23 000 руб. (10 000 руб. экспертиза помещений №№ 15, 17, 18, 20, 21, 13 000

руб. – экспертиза помещения № 40) подтверждаются заключенными между истцом (заказчик) и ООО «Норд Эксперт» (исполнитель) договорами от 20.03.2017 № 3716 и от 09.06.2017 № 3847, платежными квитанциями от 07.04.2017 № 001799 на сумму 7000 руб., от 02.03.2017 № 001773 на сумму 4000 руб., от 20.02.2017 № 001754 на сумму 2000 руб., от 22.06.2017 № 001890 на сумму 10 000 руб. Иск о взыскании убытков подлежит удовлетворению в сумме 18 666 руб. 67 коп. (13 000 руб. : 3 x 2 = 8 666 руб. 67 коп. + 10 000 руб.).

В остальной части исковые требования удовлетворению не подлежат.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона в арбитражном процессе должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований.

В подтверждение требования о взыскании 2 183 863 руб. - стоимости поврежденных столов американского и русского бильярда истец представил заключение эксперта ООО «Норд Эксперт» от 03.03.2017 № 3676, данное по результатам осмотра деталей бильярдных столов, а именно для столов русского бильярда: 24 полотна верхнего покрытия из отшлифованного камня с деревянной облицовкой, 12 комплектов каркаса из массива; для столов американского бильярда: 3 бортовых конструкций для 3 столов из МДФ, 6 опорных конструкций для 3 столов из ЛДСП, 3 комплекта каркаса из ЛДСП для столов. При осмотре экспертом выявлены отслоение облицовочного материала, разбухание деталей каркаса для 3 столов американского бильярда, следы плесени и потеки от воды на бортовых конструкциях для 3 столов американского бильярда, следы плесени и темные пятна на 6 опорах для столов американского бильярда, следы плесени, разбухание деталей каркаса из массива для столов русского бильярда, потеки от воды, разводы на облицовке из массива полотен отшлифованного камня. Эксперт заключил, что поврежденное имущество (3 стола американского бильярда и 12 столов русского бильярда) восстановлению не подлежит; средняя рыночная стоимость поврежденного имущества с учетом доставки в г. Архангельск из г. Москвы или г. Санкт-Петербурга составляет 2 183 863 руб.

Экспертное заключение от 03.03.2017 № 3676 основано на акте обследования деталей бильярдных столов от 20.02.2017 № 3676.

Истец также приобщил к материалам дела договор от 03.12.2013 № SZV2 1201.003-д поставки бильярдных столов «Титан Про Эко» (12 экз.) и бильярдных столов «Олимпик-Дино Клуб» (3 экз.), заключенный между ООО «Компания ЗЕВС-Петербург» (продавец) и истцом (покупатель).

В судебном заседании истец пояснил, что все части поврежденных бильярдных столов им утилизированы.

Между тем из заключения эксперта от 03.03.2017 № 3676 не следует, что детали бильярдных столов повреждены именно в результате залития помещения № 40. Осмотр столов производился 20.02.2017 – непосредственно после аварии на стояке. При этом экспертом выявлены такие повреждения как следы плесени, разбухание деталей каркаса из массива, которые не могли образоваться в короткий срок. Поврежденное имущество осматривалось без участия ответчика, доказательств уведомления ответчика о проведении осмотра и экспертного исследования не имеется. К акту обследования деталей бильярдных столов от 20.02.2017 № 3676

приобщены фотографии только части исследуемых деталей столов, перечисленных в экспертном заключении. Данные фотографии не подтверждают наличие 24 полотен верхнего покрытия и 12 комплектов каркаса, 6 опорных конструкций для 3 столов.

Истцом также не доказано, что всё поврежденное имущество - бильярдные столы в момент залития (19.02.2017) находилось в помещении № 40.

Площадь помещения № 40 -13,5 кв. м с очевидностью свидетельствует о невозможности хранения в нем всех конструктивных элементов 15 бильярдных столов.

При обследовании технического состояния помещения № 40 ответчик отразил в акте от 29.03.2017 факт складирования элементов бильярдных столов на бетонном основании пола. Однако в судебном заседании свидетель Соколова И.П., принимавшая участие в обследовании 29.03.2017, уточнила, что со слов истца под элементами бильярдных столов были приняты складированные щиты.

Аналогичные показания дал суду свидетель Рута Ю.П. – слесарь ООО «Веста-1», также участвовавший в осмотре помещения 29.03.2017, который видел в помещении № 40 только щиты и доски, упакованные в полиэтилен.

Показания свидетелей подтверждаются фотографиями с места осмотра 29.03.2017.

В предписании от 04.05.2017 № 211 ответчик обязал истца обеспечить доступ в помещение № 40 в целях осмотра поврежденных бильярдных столов 11.05.2017 с 11 до 13 часов (получено истцом 06.05.2017). Истец данное предписание не исполнил, о чем ответчиком составлен акт от 11.05.2017.

Ни ответчику, ни суду истец не представил для обозрения ни одну из деталей поврежденных бильярдных столов. Что касается представленных истцом фотографий, то по ним невозможно идентифицировать изображенный объект, определить место и время фотосъемки.

Таким образом, при отсутствии доказательств, бесспорно подтверждающих факт причинения ответчиком ущерба имуществу истца на сумму 2 183 863 руб., суд не находит оснований для удовлетворения данной части исковых требований.

Не подлежит удовлетворению и требование о взыскании 800 000 руб. упущенной выгоды,

Иск в этой части мотивирован тем, что после заливания помещений покупатель Щекина Е.Н. отказалась от исполнения договора от 30.01.2017 о намерениях купли-продажи недвижимости – принадлежащей истцу доли помещений № 40 и № 41 в спорном доме по цене 800 000 руб. Согласно расписке от 27.02.2017 истец вернул покупателю авансовый платеж в сумме 400 000 руб.

Вместе с тем истец не доказал наличие причинной связи между заливанием помещения № 40 в результате аварии 19.02.2017 и несостоявшейся сделкой. Кроме того, заключение договора купли-продажи привело к отчуждению у истца недвижимого имущества - доли помещений № 40 и № 41. В рассматриваемом случае истец не лишился своего имущества. Таким образом, при удовлетворении данной части иска истец получил бы неосновательное обогащение в виде сбереженного недвижимого имущества.

При изложенных обстоятельствах заявленный иск подлежит удовлетворению в сумме 108 719 руб. 01 коп., из них 90 052 руб. 34 коп. взыскивается в возмещение ущерба и 18 666 руб. 67 коп. в качестве убытков, связанных с проведением экспертиз,

По результатам рассмотрения дела и в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по госпошлине относятся на стороны пропорционально размеру удовлетворенных требований с учетом уплаты истцом 2000 руб. госпошлины при подаче искового заявления.

Руководствуясь статьями 106, 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Архангельской области

Р Е Ш И Л :

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Ремонтно-строительная компания "Метелица+" (ОГРН 1052901200880) в пользу предпринимателя Тюляпина Бориса Анатольевича (ОГРН 306784708700265) 108 719 руб. 01 коп., в том числе 90 052 руб. 34 коп. в возмещение ущерба и 18 666 руб. 67 коп. убытков, связанных с проведением экспертного исследования.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Ремонтно-строительная компания "Метелица+" (ОГРН 1052901200880) в федеральный бюджет госпошлину в сумме 1342 руб.

Взыскать с предпринимателя Тюляпина Бориса Анатольевича (ОГРН 306784708700265) в федеральный бюджет госпошлину в сумме 35 310 руб.

Решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области.

Судья

К.А. Сметанин