

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

судья Танганов Б.И.

поступило 5 сентября 2022 г.

дело № 33-3486/2022

УИД 04RS0021-01-2022-001372-07

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

03 октября 2022 года

г. Улан-Удэ

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия в составе:

председательствующего судьи Вагановой Е.С.,

судей Базарова В.Н., Болдонова А.И.,

при секретаре Ринчиновой С.З.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Березовской Екатерины Владимировны, Шангиной Наны Михайловны, Цыреновой Галины Доржиевны к Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в РБ» об обязании устранить недостатки, допущенные в ходе капитального ремонта крыши, восстановить функционирование системы вентиляции по апелляционным жалобам представителя НО «Фонд капитального ремонта общего имущества и многоквартирных домов в Республики Бурятия» Сизых Е.В. и представителя истцов Павловой Т.В. на решение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 16 мая 2022 г., которым исковые требования удовлетворены частично, постановлено:

«Обязать НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в РБ» обеспечить устранение недостатков, допущенных в ходе капитального ремонта крыши по адресу <...>, исключив проникновение в результате осадков снаружи влаги в чердачное пространство и квартиры в виде: некачественной герметизации стыков кровли с выступающими элементами, защитная гидроизоляционная пленка уложена не по всей поверхности изолируемой конструкции, отсутствует поднятие и закрепление пленки на вертикальные выступающие поверхности трубопроводов, на металлических вентиляционных трубопроводах и фановых трубах отсутствует герметизация нижней планки примыкания, наблюдаются просветы, верхнее примыкание на кровле не обеспечивает защиту осадков, в месте расположения кровли к соседнему зданию не устроен отлив к установленной воронке, наклон кровельного покрытия к угловой воронке деформирован, крепления фартука в дымовой трубе недостаточны, фартук не закреплен в полном объеме, стены слухового окна не обиты сталью.

В удовлетворении остальной части исковых требований Березовской Екатерины Владимировны, Шангиной Наны Михайловны, Цыреновой Галины Доржиевны отказать».

Заслушав доклад судьи Болдонова А.И., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Истцы Березовская Е.В., Шангина Н.М., Цыренова Г.Д. обратились в суд с иском к Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в РБ», в котором просят обязать ответчика устранить недостатки, допущенные в ходе капитального ремонта крыши, восстановить функционирование системы вентиляции

Исковые требования с учетом уточнений мотивированы тем, что истцы просят обязать НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в РБ» обеспечить устранение недостатков, допущенных в ходе капитального ремонта крыши по адресу <...>, исключив проникновение в результате осадков снаружи влаги в чердачное пространство и квартиры в виде: некачественной герметизации стыков кровли с выступающими элементами, защитная гидроизоляционная пленка уложена не по всей поверхности изолируемой конструкции, отсутствует поднятие и закрепление пленки на вертикальные выступающие поверхности трубопроводов, на металлических вентиляционных трубопроводах и фановых трубах отсутствует герметизация нижней планки примыкания, наблюдаются просветы, верхнее примыкание на кровле не обеспечивает защиту осадков, в месте расположения кровли к соседнему зданию не устроен отлив к установленной воронке, наклон кровельного покрытия к угловой воронке деформирован, крепления фартука в дымовой трубе недостаточны, фартук

не закреплен в полном объеме, один канализационный трубопровод (фановая труба) смонтирован из трубопроводов разного диаметра, стены слухового окна не обиты сталью; а также обеспечить функционирование системы вентиляции в доме, исключив возникновение конденсата, куржака, намокания, плесени на деревянных конструкциях, перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах. В обоснование требований истцы указали, что они являются собственниками квартир в доме по адресу: <...>. В ... году ответчиком был произведен капитальный ремонт крыши в указанном многоквартирном доме. Капитальный ремонт крыши производился подрядной организацией <...> на основании договора №... от ..., заключенного с Фондом. С ... года, после капитального ремонта в квартирах жильцов верхних этажей №... стали образовываться мокрые пятна, в квартире №... появилась плесень на потолках и стенах. Факты образования конденсата, куржака и подтопления влагой квартир стали возникать с ... г., после проведенного летом капитального ремонта крыши. Протекание происходит независимо от времени года, при этом зафиксировано, что протекание кровли происходит летом в результате выпавших осадков. Согласно Акта экспертного исследования <...> от выполненные работы по капитальному ремонту кровли жилого дома по адресу <...> не соответствуют нормативным требованиям.

Определением Советского районного суда г. Улан-Удэ к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены УК «Жилищный участок-1» и собственники помещений многоквартирного дома по адресу <...>.

В судебном заседании истец Березовская Е.В. и ее представитель по доверенности Павлова Т.В. доводы и требования, изложенные в исковом заявлении, с учетом их уточнения, поддержали, и суду пояснили, что НО «Фонд капитального ремонта в многоквартирных домах в Республике Бурятия» являлся заказчиком работ по ремонту крыши в ..., <...> непосредственным исполнителем. В результате некачественно произведенного ремонта в квартирах верхних этажей дома в квартирах №... появляются мокрые пятна. По фактам протечек жильцы обращались к различным органам и эти органы составляли акты, которые представлены в дело. Ранее таких фактов зафиксировано не было, никаких жалоб от собственников квартир на образование у них намокания в квартирах, куржака, обледенения в чердачном пространстве не поступало. Считали, что в силу ч.2 ст. 182 ЖК РФ, ст.ст.723, 1064 ГК РФ, ответчик несет ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств по капитальному ремонту, за устранение выявленных экспертом недостатков, допущенных при капитальном ремонте, а также за вред, причиненный в результате капитального ремонта. Просили требования удовлетворить в полном объеме.

Представители ответчика НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» по доверенностям Сизых Е.В., Матвеев А.А., Ниязов Р.Ш. в судебном заседании возражали против удовлетворения иска по доводам, изложенным в письменном возражении. Суду пояснили, что был подписан акт приемки работ по капитальному ремонту крыши. Данный акт был подписан представителями заказчика, подрядчика, Администрацией, управляющей организации <...>. В соответствии с данным актом каких-либо нарушений по капитальному ремонту крыши обнаружено не было. Фондом неоднократно проводились осмотры, обследования, однако причинно-следственной связи между недостатками, в результате которых происходит намокание в квартирах, образование конденсата на чердаке и прочие дефекты не выявлено, доказательств о том, что это произошло вследствие ненадлежащего проведения капитального ремонта истцами не представлено. Обслуживание и ремонт вентиляции в многоквартирном доме находится в компетенции организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, частью 1 ст. 166 ЖК РФ капитальный ремонт системы вентиляции не предусмотрен. Также указали, что по техническому паспорту в данном доме отсутствует система вентиляции. При обследовании проектная организация выявила наличие двух вентиляционных шахт, в связи с чем был предусмотрен ремонт этих шахт. Две вентиляционные шахты были сделаны жильцом самостоятельно со всеми возможными нарушениями. Но поскольку имелись в наличии две вентиляционные шахты, по законодательству Фонд обязан был произвести их ремонт. Остальных вентиляционных шахт и каких-либо вентиляционных систем на крыше не было и нет на данный момент. На данной крыше выходит теплый воздух из квартир через все возможные отверстия в стенах, в которых по нормам должна быть вентиляция, которой фактически не было, из-за этого возникает конденсат в чердачном пространстве, далее он превращается в куржак, который со временем оттаивает и появившаяся вода проникает в квартиры. Поскольку истцами не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что капитальный ремонт крыши произведен ненадлежащего качества, оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется.

В судебном заседании представители третьего лица УК «Жилищный участок-1» по доверенностям Доржиева С.Б., Гаврилов А.М. обстоятельства, изложенные в исковом заявлении, подтвердили, считали заявленные иски требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Третье лицо Петонов П.Ф. в судебном заседании полагал необходимым иски требования удовлетворить. Обстоятельства, изложенные истцами, подтвердил.

Иные лица участвующие в деле в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания по делу извещены надлежащим образом.

Судом постановлено приведенное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель истцов Павлова Т.В. просила изменить решение суда и удовлетворить иски требования в полном объеме. При производстве ремонта было допущено некачественное выполнение работ, нарушена действующая система вентиляции, что повлекло за собой причинение ущерба общему имуществу дома, а также личному имуществу собственников квартир. На этом основании собственники обратились в суд с иском о возмещении ущерба, причиненного некачественным ремонтом. Судом было отказано в удовлетворении иски требований в части возмещения ущерба, причиненного некачественным ремонтом, поскольку истцами не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что капитальный ремонт крыши произведен ненадлежащего качества, оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется.

перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах. В качестве мотива отказа в удовлетворении данных исковых требований в решении указано, что «доказательств тому, что в результате проведения капитального ремонта крыши была повреждена действующая система вентиляции истцами не представлено». Истцы не согласны с данным решением. В деле имеются доказательства причинения вреда и причинно-следственной связи.

Согласно Акту экспертного исследования, составленного ... г. автономной некоммерческой организацией «<...>», выполненные работы по капитальному ремонту кровли жилого дома по адресу: <...> не соответствуют нормативным требованиям.

Экспертом установлено, что при составлении проекта на ремонт крыши <...> не учтена фактически имеющаяся система вентиляции здания. В зимнее время в чердачном пространстве образуется конденсат, который в весеннее время тает. До проведения капитального ремонта кровля здания была шиферной, зимой конденсат образовывался в небольшом количестве. После ремонта крыши новым материалом покрытия кровли стал профнастил оцинкованный, который в большей степени по сравнению с другими кровельными материалами образует конденсат на нижней поверхности.

Эксперт отмечает, что значительная доля увлажнения конструкций крыши и подтопления квартир верхних этажей происходит в результате таяния конденсата, образующегося в зимний период времени, в результате устройства конструкции выхода вентиляции жилого дома непосредственно в чердачное пространство, что при составлении проекта на капитальный ремонт крыши жилого дома не было учтено проектной организацией.

Капитальный ремонт крыши невозможен без воздействия на вентиляционную систему, вентиляционные устройства, без учета системы вентиляции, т.к. данная система тесно связана с крышей. Ремонт, произведенный без ее учета не соответствует нормативным требованиям, является ненадлежащим, некачественным. Согласно пояснений ответчика при капитальном ремонте вентиляция, вентиляционные устройства, выходящие в чердачное пространство и связанные с крышей не рассматривались и не затрагивались вообще, т.к., по их сведениям, вентиляция в доме якобы отсутствует.

Согласно объяснений представителя подрядчика <...> произведенные им работы выполнялись согласно проекта, который был подготовлен подрядной организацией и утвержден Фондом. Вносить какие-либо изменения в данный проект они права не имели.

В силу прямого указания закона Фонд несет ответственность за некачественный проект и последствия, которые вызваны его реализацией.

Ни в тексте искового заявления, ни в своих пояснениях суду истцы не ссылались на то, что просят обязать Фонд провести капитальный ремонт вентиляции. Также истцы не ссылались, что вина за причиненный ущерб лежит на подрядной организации.

Как следует из текста искового заявления, пояснений, данных в ходе судебного разбирательства, Истцы утверждали, что в результате того, что ремонт крыши был произведен без учета действовавшей вентиляции, это повлекло нарушение ее функционирования и, как следствие, ущерб имуществу истцов. При этом кто именно должен был ее учесть - проектировщик либо, если проектом это предусмотрено, однако подрядчик при выполнении работ допустил его нарушение, истцы не указывали, т.к. его исковые требования были адресованы не указанным лицам, а Фонду, который в силу ст. 182 ЖК РФ несет ответственность за качество проектных и подрядных работ.

В апелляционной жалобе представитель ответчика НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» Сизых Е.В. просила решение суда отменить, и вынести по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме, указав, что судом не учтено точное соблюдение процессуальных норм с учетом полного соответствия с нормами материального права, подлежащими применению к возникшим между истцами и Фондом правоотношениям, также проигнорированы правоотношения, связанные с привлеченными третьими лицами, выводы суда не содержат исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных фактов.

Работы по капитальному ремонту проведены в соответствии с проектно-сметной документацией, требованиями к строительству в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также на основании требований технических регламентов.

Предложение о проведении капитального ремонта МКД от ... №... было направлено в их адрес. Однако в указанные законодательством сроки решение о проведении капитального ремонта, собственниками не было принято.

В соответствии с Положением по порядку приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, приемка объекта капитального ремонта осуществлена комиссией.

... г. был подписан акт приемки, законченной капитальным ремонтом крыши МКД. Акт подписан представителями заказчика, подрядчика, субподрядчика, Минстроя РБ, Госстройжилнадзора РБ, Администрации г.

Улан-Удэ, а также председателем <...> (организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом). В соответствии с указанным актом комиссия по приемке, законченной капитальным ремонтом крыши МКД нарушений, вы выявила, замечания о недостатках выполненных работ при приемке не имела.

При проведении приемки объект передан в эксплуатацию в управляющую организацию.

В судебных заседаниях истцами не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что капитальный ремонт крыши многоквартирного дома произведен ненадлежащего качества.

В соответствии с пояснениями гр. Петонова П.Ф., который также является собственником данного МКД проблемы с протеканием крыши МКД были и ранее, при этом в течение длительного времени (более 10-15 лет). Так на крыше местами отсутствовал шифер, а также были проблемы иного рода, в том числе вследствие протекания остались пятна на потолках в квартирах.

Доводы Петонова П.Ф., также могут быть подтверждены предпроектной документацией «Отчет о техническом состоянии конструкций <...> г.», выполненный <...>, что видно на фотографиях, являющимися графической частью данного отчета, в связи с чем состояние крыши признано неудовлетворительным.

В ходе судебного заседания приглашенный для дачи пояснений эксперт – ФИО50 не могла дать ссылки на нормы права, в соответствии с которыми существует обязательная обивка жестью слуховых окон, помимо прочего она не могла пояснить в связи с чем это необходимо было произвести, лишь только указала, что в смете это заложено.

Все работы по капитальному ремонту крыши в части выполнения работ по слуховым окнам Подрядчиком выполнены в соответствии с проектом и сметой, соответственно их обивка в соответствии с решением суда, где указано «стены слухового окна не обиты сталью» в данном случае абсолютно не уместна, а напротив противопоказана.

После подписания конечного акта –Акт приемки, законченной капитальным ремонтом крыши МКД от ... г., подрядчик в случае выявления недостатков и дефектов, препятствующие нормальной эксплуатации объекта в период гарантийного срока (в течение пяти лет), обязался устранить их за свой счет.

Ранее собственники МКД обращались с жалобами в различные надзорные органы, в том числе Прокуратуру и Госстройнадзор, которые после проведения проверок недостатков в проведенном капитальном ремонте крыши МКД не обнаружили, порядок проведения капитального ремонта не нарушен.

Залив помещений МКД происходит не вследствие выполнения работ по капитальному ремонту крыши МКД. Следить за текущим состоянием МКД обязана организация, осуществляющая управление данного МКД.

Причинно-следственной связи между проведенным капитальным ремонтом крыши МКД и выявленными недостатками истцами не представлено.

Акт экспертного исследования не может быть надлежащим доказательством по делу в связи с тем, что выводы и исследования проведенные в нем не отражают и не устанавливают факт проведения капитального ремонта крыши ненадлежащего качества, так ссылка на то, что при составлении проекта не учтена фактически имеющаяся вентиляция здания необоснованно в связи с тем, что необходимые проектные решения в соответствии со своими обязанностями по договору и в соответствии с действующим законодательством по проведению капитального ремонта МКД проектной организацией учтены в полном объеме.

Учитывая, что причинами возникновения недостатков и дефектов, вследствие чего возникли недостатки могут быть как неправильная его эксплуатация, так и ненадлежащее текущее содержание, так и иные причины, возникшие не по вине подрядчика, а также в целях надлежащего установления вины подрядной организации, выполнявшей работы по капитальному ремонту, и причинно-следственной связи между выявленными недостатками и дефектами крыши МКД и ее действиями (бездействием), истцами в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено надлежащим образом оформленные доказательства с указанием причин возникновения недостатков и дефектов, а также иные имеющиеся документы и материалы, свидетельствующие о возникновении недостатков и дефектов вследствие выполнения работ по капитальному ремонту ненадлежащим образом.

В суде апелляционной инстанции истцы Березовская Е.В., Шангина Н.М., Цыренова Г.Д., их представитель Павлова Т.В. доводы своей апелляционной жалобы поддержали, возражали против жалобы ответчика.

В суде апелляционной инстанции представитель ответчика НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» Сизых Е.В. доводы своей апелляционной жалобы поддержала, возражала против жалобы истцов.

Представитель третьего лица УК «Жилищный участок-1» Доржиева С.Б. доводы апелляционной жалобы истцов поддержала, возражала против жалобы ответчика.

Иные лица участвующие в деле в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания по делу извещены надлежащим образом, в силу ст. 167 ГПК РФ судебная коллегия считает возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, доводы апелляционной жалобы, проверив решение суда, заслушав участников процесса, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Как установлено судом и следует из материалов дела, истцы Цыренова Г.Д., Березовская Е.В., Шангина Н.М. являются собственниками квартир №... по адресу: <...>.

В период с ... года НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» посредством привлечения подрядной организации <...> на основании договора №... от произведен капитальный ремонт крыши многоквартирного дома по адресу: <...>. Выполненные ремонтные работы приняты заказчиком по акту ... г.

Согласно пояснениям истцов, после проведения капитального ремонта крыши дома проявляются ее намокание и протечки в квартиры верхних этажей, что также подтверждается представленными в материалы дела актами осмотров (обследования) от ...

Согласно Акту экспертного исследования <...> №... от ... г. источником образования влажных (на момент осмотра) пятен на покрытии изоспан чердачного перекрытия является некачественная герметизация стыков кровли с выступающими элементами, кроме того, защитная гидроизоляционная пленка уложена не по всей поверхности изолируемой конструкции, отсутствует поднятие и закрепление пленки на вертикальные выступающие поверхности трубопроводов. Гидроизоляционная пленка имеет частичные разрывы. Верхняя планка примыкания к кирпичному трубопроводу установлена без устройства штробы по периметру трубопровода и последующей герметизации. На металлических вентиляционных трубопроводах и фановых трубах отсутствует герметизация нижней планки примыкания, наблюдаются просветы. Верхнее примыкание не обеспечивает защиту от осадков. В результате чего большая часть влажных пятен расположена в местах прохождения трубопроводов через кровлю. Наблюдается отслоение штукатурного слоя отделки дымовых труб. В месторасположении примыкания кровли к соседнему зданию не устроен отлив к установленной воронке, наклон кровельного покрытия к угловой воронке деформирован, в результате чего отвод дождевых вод осуществляется не в полном объеме. Крепления фартука к дымовой трубе недостаточны, в результате чего фартук закреплен не в полном объеме. Один трубопровод (фановая труба) смонтирован из трубопроводов разного диаметра. Теплоизоляция фановых трубопроводов частично нарушена. Стены слухового окна согласно смете должны быть обиты сталью, фактически стены не обиты сталью. При наличии многочисленных влажных пятен возле слуховых окон можно сделать вывод о том, что отсутствие обивки способствовало проникновению дождевой воды через щели в досках слухового окна. Значительная доля увлажнения конструкций крыши и подтопления квартир верхних этажей происходит в результате таяния конденсата, образующегося в зимний период времени, в результате устройства конструкции выхода вентиляции жилого дома непосредственно в чердачное пространство, что при составлении проекта на капитальный ремонт крыши жилого дома не было учтено проектной организацией. Подтопление квартир по причине попадания дождевых вод и осадков в чердачное пространство ввиду отсутствия надлежащей герметизации конструктивных элементов кровли.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что намокание потолков в квартирах жильцов верхних этажей №... дома по адресу <...>, происходит в результате некачественно выполненных работ по капитальному ремонту крыши, в связи с чем удовлетворил указанные выше требования истцов, за исключением требований: «один канализационный трубопровод (фановая труба) смонтирован из трубопроводов разного диаметра; обеспечить функционирование системы вентиляции в доме, исключив возникновение конденсата, куржака, намокания, плесени на деревянных конструкциях, перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах», в удовлетворении которых отказал.

Судебная коллегия соглашается с данными выводами суда первой инстанции, за исключением вывода об отказе в удовлетворении требования «обеспечить функционирование системы вентиляции в доме, исключив возникновение конденсата, куржака, намокания, плесени на деревянных конструкциях, перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах» в силу следующего.

Деятельность региональных операторов, направленная на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации. Функции регионального оператора определены в ст. 180 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан, в частности, привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации и заключить с ними от своего имени соответствующие договоры; контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации; осуществить приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ (пп. 3, 4, 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

Частью 6 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения

обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Учитывая, что после проведения работ по капитальному ремонту крыши имуществу истцов причиняется приведенный выше вред, с целью определения наличия между указанными обстоятельствами причинно-следственной связи истцами в силу ст. 56 ГПК РФ представлены соответствующие доказательства, относимость, допустимость и достоверность которых судебной коллегией также под сомнение не ставится.

... г. <...> № ... в адрес ответчика направлено письмо, согласно которому при осмотре чердака выявлены факты несоответствия по укладке минеральных плит в качестве утепляющего слоя, выступление черных пятен по потолку в квартире № ... на <...> этаже дома.

... г. собственниками совместно с управляющей организацией ООО «ЖУ-1» составлен акт осмотра, которым зафиксировано протекание кровли.

... г. собственникам совместно с управляющей организацией ООО «ЖУ-1» составлен акт осмотра № ..., в котором зафиксировано проникновение воды с крыши дома во время дождя, в частности, в квартире № ... промок потолок на кухне с протечкой воды по стене.

... г. составлен акт обследования квартиры № ... с участием собственника квартиры и представителей ООО «ЖУ-1», которым зафиксировано протекание металлического кровельного покрытия, что привело к подтоплению данной квартиры.

... г. составлен Акт осмотра помещения с участием представителей Фонда, подрядчика, управляющей организации, собственника квартиры № ... ФИО51, в ходе осмотра кухни в квартире № ... выявлены следы намокания и подтеков на потолке и стене, скопление воды на полу. На чердаке следы воды на утеплителе, по внутренней части наружной стены, стропильной системе.

Указанные обстоятельства подтверждаются пояснениями истцов, третьих лиц, а также представленными в дело фотоматериалами.

Указанные недостатки проведенного капитального ремонта также установлены экспертом автономной некоммерческой организацией «Единый экспертно-правовой центр».

Установив указанные обстоятельства и оценив в совокупности данные собранные по делу доказательства, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии всех условий ответственности ответчика, наличие вреда, противоправность действий ответчика, наличие причинной связи между вредом и действиями ответчика, вины ответчика, также специальных условий такой ответственности, связанных с особенностями субъекта ответственности и характера его действий. Именно НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия», являясь специализированной организацией, созданной для организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, несет ответственность за последствия ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта многоквартирного дома.

В нарушении ст. 56 ГПК РФ, предусматривающей, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом, ответчик не привел надлежащих доказательств отсутствия с его стороны условий для наступления в отношении него деликтной ответственности.

При этом как в судебном заседании суда первой инстанции, так и в судебном заседании суда апелляционной инстанции ответчику предлагалось заявить ходатайство о проведении экспертизы с целью опровержения позиции истцов, на что представитель ответчика от ее проведения отказалась.

Таким образом, в силу ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании ст. 12, 15, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации на регионального оператора НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» должны быть возложены обязанности по устранению недостатков, возникших вследствие ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта крыши подрядной организацией, что является одним из гражданско-правовых способов защиты нарушенных прав и интересов истцов.

При этом в силу указанных выше норм суд апелляционной инстанции находит обоснованными доводы апелляционной жалобы истцов в части возложения обязанности на ответчика обеспечить функционирование системы вентиляции в доме, исключив возникновение конденсата, куржака, намокания, плесени на деревянных конструкциях, перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах, в указанной части решение подлежит отмене с принятием нового решения об удовлетворении данного требования.

Оставляя без удовлетворения данное требование, суд первой инстанции основывался на том, что обслуживание вентиляционной системы дома входит в состав работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Вместе с тем, районным судом не учтено, что ответчиком не представлено доказательств того, что возникновение конденсата, куржака, намокания, плесени на деревянных конструкциях, перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах истцов возникло до проведения капитального ремонта крыши дома.

В ... составлен Акт с участием представителей обслуживающей организации <...> собственников квартир, Фонда, в котором было зафиксировано, что из вентиляционных отверстий, ведущих на чердак, туда поступает теплый воздух, в результате чего образуется конденсат, данная влага образует куржак, в результате чего влага попадает в квартиру. В квартире № ... образовался подтек.

... г. составлен Акт осмотра крыши многоквартирного дома с участием жильцов, представителя Фонда, обслуживающей организации <...>. В данном акте было зафиксировано, что имеется куржак по всем стенам, выходящим в чердачное пространство, особенно над местами расположения санузлов. Местами имеется куржак на внутренней стороне кровли (на пароизоляционном материале). На деревянных конструкциях крыши и пароизоляционном материале, расположенном на чердачном утеплителе, имеются следы намокания.

... г. составлен Акт с участием представителей Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора, Фонда, управляющей организации, жильцов квартир. Данным актом зафиксировано следующее:

в чердачном помещении наличие частичного куржака по внутренним и наружным стенам,

в кв.... наличие черных, желтых пятен на внешней стене в ванной,

над квартирой ... наличие сухих подтеков над залом в чердачном перекрытии,

в квартире ... наличие сухих пятен на потолке площадью примерно ... кв.м. (у наружной стены),

над квартирой ... наличие сухих подтеков у наружной стены и в углу зала,

в квартире ... наличие желтых пятен в ванной на потолке.

Экспертом автономной некоммерческой организации <...> также было установлено, что при составлении проекта на ремонт крыши <...> не учтена фактически имеющаяся система вентиляции здания. В зимнее время в чердачном пространстве образуется конденсат, который в весеннее время тает. До проведения капитального ремонта кровля здания была шиферной, зимой конденсат образовывался в небольшом количестве.

После ремонта крыши новым материалом покрытия кровли стал профнастил оцинкованный, который в большей степени по сравнению с другими кровельными материалами образует конденсат на нижней поверхности. Значительная доля увлажнения конструкций крыши и подтопления квартир верхних этажей происходит в результате таяния конденсата, образующегося в зимний период времени, в результате устройства конструкции выхода вентиляции жилого дома непосредственно в чердачное пространство, что при составлении проекта на капитальный ремонт крыши жилого дома не было учтено проектной организацией.

Согласно п.4.6.3. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» холодный чердак как часть крыши должен иметь:

- вентиляцию чердачного пространства за счет устройства коньковых и карнизных продухов,
- утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт,
- вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов за пределы чердака.

Согласно п.4.9. Постановления Главного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. «Об утверждении СанПиН 2.1.22645-10 4» шахты вытяжной вентиляции должны выступать над коньком крыши или плоской кровли на высоту не менее 1 м.

Согласно п.4.4 Свода Правил «Кровли. Актуализированная редакция СНиП П-26-76. СП 17.13330.2017», утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 мая 2017 г. N 827/пр, кровли с водоизоляционным слоем из волнистых листов, гофрированных профилей, металлических листов и металлической фальцевой черепицы, штучных материалов (черепицы, плитки) на утепленных крышах следует предусматривать вентилируемыми с образованием между слоем теплоизоляции и кровлей зазора (вентиляционного канала), сообщающегося с наружным воздухом под карнизным свесом на

хребтовом и коньковом участках, и укладкой диффузионной ветровод-защитной и водозащитной пленок. Во избежание образования со стороны холодного чердака конденсата на внутренней поверхности вышеуказанных кровель должна быть обеспечена естественная вентиляция чердака через отверстия в кровле коньки, хребты, карнизы, вытяжные патрубки и т.п.), суммарная площадь которых принимается не менее 1/300 площади горизонтальной проекции кровли.

Согласно п.4.2. «Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (утв. Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖК» 15.02.2013) ремонт крыш включает в себя ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства. Обеспечение вентиляции крыш в соответствии с рекомендациями ГУП Академия Коммунального Хозяйства им. К.Д. Памфилова, ГУП Института «МосжилНИИпроект» за счет естественного проветривания чердачных помещений через вентиляционные отверстия под свесом кровли и в коньках крыши.

Согласно части 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации в капитальный ремонт объектов капитального строительства входит, в том числе замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Согласно Положению об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социальнокультурного назначения, утвержденному Приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. N 312, капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий (п. 5.1).

В силу приведенных норм права рассматриваемый капитальный ремонт крыши дома в целях его проведения предполагал не только улучшение эксплуатационных показателей ремонтируемого объекта, но обеспечение вентиляции крыши и чердачного пространства, при этом именно таким образом, чтобы у истцов не возникали приведенные в иске, актах и заключении эксперта вредные последствия, доказательств чего сторона ответчика суду не представила.

В тоже время суд апелляционной инстанции отклоняет довод жалобы истцов о необходимости возложения на ответчика обязанности обеспечить устранение недостатков в виде смонтированной фановой трубы из трубопроводов разного диаметра, поскольку стороной истца не доказана и из материалов дела не представляется возможным установить причинную связь между указанным недостатком и возникновением приведенного в иске вреда, причиненного истцам, в данной части судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия отклоняет также доводы апелляционной жалобы ответчика в силу следующего.

Доводы жалобы о том, что предложение о проведении капитального ремонта МКД от ... №... было направлено в адрес собственников, а решение о проведении капитального ремонта собственниками не было принято, правового значения для разрешения настоящего спора не имеют.

Ссылка апеллянта на то, что работы по капитальному ремонту проведены в соответствии с проектно-сметной документацией, требованиями к строительству в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также на основании требований технических регламентов, приемка объекта капитального ремонта осуществлена комиссией, подписан акт приемки, замечаний о при приемке не имелось, опровергается совокупностью представленных стороной истца доказательств о проведении ремонта ненадлежащего качества, при этом судебная коллегия соглашается с выводами суда апелляционной инстанции о том, что недостатки ремонта могут быть выявлены и впоследствии при изменении сезонов и погодных условий, для чего и предусматриваются гарантийные сроки устранения недостатков. При этом по данному спору ответственность перед истцами в силу указанных выше норм несет именно ответчик, а не подрядчик, выполнивший работы (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ).

Ссылка представителя ответчика на пояснения Петонова П.Ф. о наличии проблемы с протеканием крыши МКД ранее до проведения капитального ремонта и фотографий, зафиксировавших состояние крыши до проведения работ, также не являются основанием для освобождения ответчика от необходимости выполнения ремонта надлежащего качества, в том числе с целью устранения указанных проблем, улучшения эксплуатационных показателей ремонтируемого объекта.

Также ответчиком надлежащими доказательствами не опровергнуты выводы эксперта о том, что стены слухового окна согласно смете должны быть обиты сталью, однако фактически стены не обиты сталью, что при наличии многочисленных влажных пятен возле слуховых окон эксперт приходит к выводу о том, что отсутствие обивки способствовало проникновению дождевой воды через щели в досках слухового окна.

Возлагая в апелляционной жалобе ответственность за указанный в иске вред на управляющую организацию по причине неправильной эксплуатации имущества, ненадлежащего его содержания, ответчик надлежащих доказательств данному заявлению не привел, напротив, как установлено судом, вредные последствия

для истцов наступили в результате некачественного выполнения капитального ремонта, ответственность за которые перед истцами несет региональный оператор в силу закона.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе ответчика, не могут быть положены в основу отмены решения суда, поскольку судом первой инстанции были исследованы все юридически значимые по делу обстоятельства и дана надлежащая оценка собранным по делу доказательствам, в связи, с чем решение суда первой инстанции в неотмененной судебной коллегией части является законным и отмене не подлежит.

Руководствуясь ст.ст. 328 - 330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 16 мая 2022 года в части отказа в удовлетворении исковых требований: «обеспечить функционирование системы вентиляции в доме, исключив возникновение конденсата, куржака, намокания, плесени на деревянных конструкциях, перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах» - отменить.

В указанной части принять новое решение об удовлетворении исковых требований.

Обязать НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Бурятия» обеспечить функционирование системы вентиляции в доме, исключив возникновение конденсата, куржака, намокания, плесени на деревянных конструкциях, перекрытиях, в чердачном помещении и квартирах.

В остальной части решение оставить без изменения.

На апелляционное определение может быть подана кассационная жалоба в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции (г. Кемерово) в течение трех месяцев, путем подачи кассационной жалобы через суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи коллегии: