

Дело № 2-717/14

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

01 апреля 2014г. Санкт-Петербург

Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга в лице:

Председательствующего – судьи А.Н. Рябинина,

При секретаре – А.А. Новик,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Прокурора Красногвардейского района Санкт-Петербурга в защиту прав неопределённого круга лиц к ТСЖ ЖК «Л» о признании незаконным бездействия, обязанности совершить определённые действия,

УСТАНОВИЛ:

Прокурор Красногвардейского района Санкт-Петербурга обратился в суд в защиту прав неопределённого круга лиц с иском к ТСЖ ЖК «Л», просил признать незаконным бездействие ответчика по содержанию жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>, в течение 60 дней с момента вступления решения суда в законную силу обязать ответчика провести работы по восстановлению части облицовочного слоя фасада дома, по восстановлению отмостки дома и по восстановлению стены крылец (парапет) при входе в парадные (ограждающие конструкции). В обоснование иска указал, что в ходе проверки соблюдения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г., в деятельности ТСЖ ЖК «Л» были выявлены нарушения требований действующего законодательства, что свидетельствует о бездействии ответчика, а также представляет непосредственную угрозу жизни и здоровью нанимателей и собственников жилых и нежилых помещений дома, а также других лиц.

Помощник прокурора в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала.

Представитель ТСЖ ЖК «Л» в судебное заседание явилась, против удовлетворения исковых требований возражала по доводам, изложенным в письменных возражениях (л.д. 27-30).

Изучив и оценив материалы дела, выслушав объяснения сторон, суд считает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>, находится на обслуживании ТСЖ ЖК «Л».

Согласно акту проверки от 28.10.2013г. при обследовании дома по вышеуказанному адресу было установлено: на фасаде здания выявлены многочисленные локальные разрушения облицовки кирпичной кладки, а также трещины на наружных стенах шириной раскрытия более 1 см. в зоне 20 этажа по первой парадной со 2-го по 19 этажи; отмостка вокруг дома имеет местами неплотное примыкание к цоколю здания, что не предотвращает попадание воды в подвальное помещение; стены крылец (парапет) при входе в парадные (ограждающие конструкции) находятся в неисправном состоянии, а именно: на облицовке имеются трещины эксплуатационного характера (л.д. 8).

Согласно ч. 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.

При этом управляющая организация 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 и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., в состав общего имущества включаются в состав общего имущества 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, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В силу п. 10 Правил 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, в том числе соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, иных лиц.

Согласно пп. «з» п. 11 Правил содержание общего имущества включает в себя текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» п. 2 Правил.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г., определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и

инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными на то управляющими организациями и организациями различных организационно-правовых форм, занятыми обслуживанием жилищного фонда.

Согласно положениям раздела IV Правил и норм технической эксплуатации в отношении подготовки жилищного фонда к эксплуатации установлено, что неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений должны быть устранены.

Согласно п. 4.2.1.1 Правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. При этом не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя.

Согласно п. 4.2.1.5 Правил не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плит.

Согласно п. 4.1.7 Правил просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

Согласно пунктам 4.2.3.1 и 4.2.3.2 Правил, местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. С

появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо: облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять; отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения; поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

Согласно п. 4.10.2.1 Правил организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

Согласно пунктам 1, 2, 7 Приложения № 7 к Правилам к текущему ремонту относится устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы, г

ерметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов, текущий ремонт

лестниц, балконов, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами

верхних этажей, восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

В нарушение требований ст. 56 ГПК РФ доказательств того, что выявленные нарушения были устранены, ответчиком не представлено.

Таким образом, изложенные прокурором в иске нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда подтверждены в ходе судебного разбирательства.

Доводы ответчика о том, что спорные работы являются работами капитального характера, при этом отсутствует решение общего собрания собственников помещений дома на проведение указанных работ, несостоятельны, поскольку в силу положений п. 4.2.3.1 и п. 4.2.3.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, приведенные недостатки должны устраняться по мере выявления, также должны приниматься меры для предотвращения их дальнейшего развития, в том числе немедленно. Выявленные нарушения содержания общего имущества дома при несвоевременном устранении могут привести к разрушению не только фасада, но и всей конструкции дома, в связи с чем имеется угроза жизни и здоровью нанимателей и собственников жилых и нежилых помещений этого дома, а также других лиц.

Кроме того, в силу положений ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация вправе принимать участие в общем собрании собственников жилья, выносить вопросы о капитальном ремонте на обсуждение участников собрания.

В связи с изложенным суд также считает несостоятельными доводы ответчика об отсутствии денежных средств.

Поскольку в процессе рассмотрения ответчиком доказательств того, что выявленные нарушения не устранены, не представлено, то суд полагает возможным возложил на ответчика обязанность по проведению работы по восстановлению части облицовочного слоя фасада дома, по восстановлению отмостки дома и по восстановлению стены крылец (парапет) при входе в парадные (ограждающие конструкции) в срок 90 дней.

Суд считает указанный срок разумным учётом природно-климатические особенности и положения технических регламентов на проведение ремонтных работ.

Между тем, из представленных ответчиком документов следует, что ответчиком осуществляется деятельность по устранению выявленных нарушений.

При таких обстоятельствах нельзя признать незаконным бездействия ТСЖ ЖК «Л» по содержанию жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, <адрес>.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход государства подлежит взысканию пошлина в размере 200 руб., от уплаты которой прокурор освобожден.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 56, 67, 68, 71, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Прокурора Красногвардейского района Санкт-Петербурга удовлетворить частично.

Обязать ТСЖ ЖК «Л» произвести работы по восстановлению части облицовочного слоя фасада дома <адрес> в Санкт-Петербурге в течение 90 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Обязать ТСЖ ЖК «Л» произвести работы по восстановлению отмостки дома <адрес> в Санкт-Петербурге в течение 90 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Обязать ТСЖ ЖК «Л» произвести работы по восстановлению стены крылец (парапет) при входе в парадные (ограждающие конструкции) дома <адрес> в Санкт-Петербурге в течение 90 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

В удовлетворении остальной части требований Прокурора Красногвардейского района Санкт-Петербурга - отказать.

Взыскать с ТСЖ ЖК «Л» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 200 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд через Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга в течение месяца.

Судья: подпись

Мотивированное решение изготовлено 07.04.2014г.