

Приложение № 1 к п. 9 Повестки дня

Внеочередного общего собрания членов
ТСЖ "Морской 15" в очно-заочной форме
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А
в период с 22.12.2024 по 10.02.2025гг.

Приложение № ____ к Протоколу № __ от __.__.2025г.
Внеочередного общего собрания членов
ТСЖ «Морской 15» в очно-заочной форме
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Морской пр. д. 15, лит. А
в период с 22.12.2024 по 10.02.2025гг

Санкт-Петербургский городской суд

Решение по гражданскому делу - апелляция

Информация по делу

78RSOO 17 .0 1-2020-003409-83

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

Рег. N233-21/2024'

Судья: Никитин
С.С.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Санкт-Петербур
г

10 апреля 2024 года

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе:

председательствующе
го

Илюхина АЛ"

судей

Петухова Д.В. Хвещенко Е.Р

при
секретаре

Ильиной
Ю.Д.,

рассмотрела в открытом судебном заседании по правилам суда первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, гражданское дело NQ 2-145/2021 по иску Прокуровой Наталии Алексеевны к Осиновской Юлии Геннадьевне, Осиновскому Олегу Леонидовичу, ТСЖ «Морской 15» о возмещении ущерба, об обязанности устранить нарушения террасы и перекрытия террасы.

Заслушав доклад судьи Илюхина АЛ., выслушав представителя истца Кожевина Г.А., представителя ответчиков Осиновской Ю.Г. и

Осиновского О.Л. - Соломатову Ю.В., представителя ответчика ТСЖ «Морской 15» - Маслюкова-Малова М.С., обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда,

УСТАНОВИЛА:

Прокурова Н.А., после уточнения требований, обратилась в Петроградский районный суд Санкт-Петербурга с иском к Осиновской

Ю.Г., Осиновскому О.Л. о возмещении ущерба, признании незаконными действий по переустройству террасы, обязан ии провести конструкцию квартиры в состоянии, предусмотренное проектом.

В обоснование заявленных требований указала, что в ноябре 2019 года произошла протечка, из вышерасположенной квартиры, в

принадлежащую истцу на праве собственности квартиру, что причинило ей имущественный вред. Указывая, что протечка произошла по причине незаконного, некачественного переустройства ответчиками террасы принадлежащей им вышерасположенной квартиры, истец после уточнения исковых требований (т.2 Л.д. 4), просила признать действия ответчиков по переустройству кровельного пирога перекрытия

террасы <адрес> по Морскому проспекту Санкт-Петербурга незаконными и обязать привести конструкцию данной квартиры в прежнее состояние, предусмотренное проектом при строительстве дома, а также просила взыскать с ответчиков в солидарном порядке в свою пользу в счет возмещения ущерба её <адрес> 000 рублей, в счет возмещения ущерба имуществу, находящемуся в квартире 119600 рублей,

расходы по оплате услуг оценки в размере 25 000 рублей.

Решением Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 14 мая 2021 года исковые требования Прокуровой Н.А. были удовлетворены частично: с ответчиков в пользу истца в солидарном порядке взыскано 699 100 рублей в счет возмещения ущерба, из

расчета 605 000 рублей стоимость восстановительного ремонта квартиры, 94 100 рублей стоимость поврежденного имущества, расходы по оценке ущерба в размере 25 000 рублей, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 1 0191 рублей.

Полагая указанное решение незаконным, Осиновская Ю.Г., Осиновский О.Л. обратились с апелляционной жалобой, в которой просят решение суда отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Также с апелляционной жалобой обратилась Прокурова Н.А. выражая несогласие с решением суда в части отказа в удовлетворении требований о признании действий ответчиков по переустройству кровельного пирога покрытия террасы <адрес> по Морскому проспекту Санкт-Петербурга незаконными и обязанности привести конструкцию данной квартиры в прежнее состояние, предусмотренное проектом при строительстве дома, в части размера присужденного судом в счет возмещения ущерба её квартире, требуя отменить решение в данной части и принять по делу новое решение об удовлетворении требований в полном объеме и вернуть излишне уплаченную государственную пошлину в размере 16 328 рублей.

Изучив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с положениями п. 4 ч. 4 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены решения суда первой инстанции в любом случае являются: принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Из материалов дела следует, что при рассмотрении дела ответчики ссылались на то обстоятельство, что собственник <адрес> установил смежную перегородку, которая также могла повлиять на возникновение протечки.

Данное обстоятельство следует из акта о протечке от 23 декабря 2019 года (т.1 Л.д. 14,15-23).

С учетом изложенных возражений ответчика и содержания акта, суду первой инстанции надлежало привлечь к рассмотрению дела в качестве третьего лица собственника <адрес> - Гайдук Веру Анатольевну, ввиду чего судебная коллегия находит решение суда подлежащим отмене в связи с нарушением норм процессуального права, в соответствии с п. 4 ч. 4 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В связи с отменой решения суда по указанным основаниям, судебная коллегия определением от 21 июня 2021 года постановила рассмотреть дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, установленных гл. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Российской Федерации, привлекла к участию в деле в качестве третьего лица Гайдук В.А.

Изучив материалы дела, разрешая исковые требования по существу, судебная коллегия приходит к следующему.

Из материалов дела усматривается, что истец Прокурова Н.А. является собственником жилого помещения по адресу: <адрес>, Морской проспект, <адрес>, ответчики являются собственниками <адрес>, расположенной по данному адресу.

Управление и обслуживание дома по вышеуказанному адресу осуществляет ТСЖ «Морской 15».

Согласно акту от 05 ноября 2019 года, составленному представителями управляющей организации, 05 ноября 2019 года предположительно по причине протекания воды с террасы <адрес>, служащей дополнительно кровлей <адрес>, возможного разрыва трубы ливнепровода в связи с засором при минусовой температуре, произошла протечка в квартиру истца, вследствие ей был имущественный ущерб, что усматривается из акта от 23 декабря 2019 года (т.1 Л.д. 14,15-23).

В ходе рассмотрения дела у сторон возникли разногласия по вопросам о причинах протечки, размере причиненного ущерба, в связи с чем судом первой инстанции было назначено проведение комплексной строительно-технической и товароведческой экспертизы.

Согласно заключению эксперта NQ 212-16/21 К от 29.03.2021 года причиной попадания воды в <адрес> по Морскому проспекту Санкт-Петербурга, зафиксированного актами от 15 ноября 2019 года и от 23 декабря 2019 года, является разгерметизация гидроизоляционного слоя эксплуатируемой кровли, являющейся террасой вышерасположенной <адрес>, возможными причинами разгерметизации гидроизоляционного слоя являются: нарушения технологии производства работ по устройству кровельного пирога террасы <адрес>; несоответствие проведенных работ по перепланировке террасы <адрес> требованиям проектной документации и нормативным требованиям по перепланировке; применения некачественного материала при проведении работ по переустройству и перепланировке. На террасе, примыкающей к <адрес>, произведена перепланировка. Проведенные работы по перепланировке являются причиной попадания воды в <адрес> по Морскому проспекту <адрес>.

Между тем, ответчики, указывая, что сделанные судебным экспертом выводы являются необоснованными и недостоверными, представили в суд первой инстанции рецензию специалиста.

В целях проверки возражений ответчиков, судебная коллегия вызвала и допросила эксперта Кабачкова Ю.Ю., проводившего судебную экспертизу.

В ходе допроса эксперт не смог вспомнить проводилось ли им исследование проектной документации.

Между тем, проектная документация была представлена в материалы дела уже после составления заключения эксперта, что указывает, что данная документация им не исследовалась.

Учитывая, что проектная документация о перепланировке террасы имела существенное значение для выводов о причинах протечки, судебная коллегия пришла к выводу о назначении по делу повторной экспертизы.

Согласно заключению ЧЭУ ГУСЭ причиной протечек в квартиру истца, зафиксированной в актах от 05 ноября 2019 года, от 23

декабря 2019 года, является несоответствие покрытия террасы квартиры ответчиков требованиям СП 17.13330.2017 «Кровли.Актуализированная редакция СНиП 11-26-76», протечки в квартиру истца возможны и в настоящее время, однако перепланировка в квартире ответчиков не является причиной протечек, стоимость восстановительного ремонта квартиры истца составляет 721 539 рублей, величина ущерба имуществу составляет 86 811 рублей.

После проведения экспертизы определением судебной коллегии к участию в деле в качестве соответчика привлечено ТСЖ «Морской 15»

Кроме того, истец уточнила искимые требования, просит суд взыскать с ответчиков 721 539 рублей в счет возмещения ущерба, причиненного внутренней отделкой квартиры, 87 688,30 рублей в счет возмещения ущерба имуществу, расходы на оплату исследований в размере 80 500 рублей, обязать ответчиков в срок до 31 августа 2024 года устранить нарушения на террасе в <адрес> по Морскому проспекту в Санкт-Петербурге и в перекрытии между террасой в <адрес> квартирой NQ." в этом же доме, взыскать с ответчиков 5 000 рублей в день в связи с неисполнением решения суда в части устранения нарушений.

Разрешая требования об обязанности устранить нарушения террасы и перекрытия террасы в целях устранения причин протечки, судебная коллегия приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что в 2014 году ответчики Осиновская Ю.Г., Осиновский О.Л. осуществили перепланировку квартиры, которая была согласована в надлежащем порядке.

В заключении ЧЭУ ГУСЭ сделан вывод о том, что на террасе выявлены нарушения СП 17.13330.2017 «Кровли.Актуализированная редакция СНиП 11-26-76»: не соблюдено требование о единой пароизоляции на конструкции перекрытия, не обеспечен дренаж верхнего покрытия террасы, облицовочное покрытие парапета и стен имеет швы, доступные для проникновения воды, деформационные швы в стяжке не обустроены, а также указано, что протечки воды в квартиру истца возможны через плиту перекрытия террасы.

В целях проверки доводов сторон относительно разграничения ответственности в связи с протечкой террасы, судебная коллегия вызвала в заседание эксперта Никольского М.Ю., проводившего экспертное исследование в данной части.

В судебном заседании эксперт пояснил, что ответчики Осиновская ю.г., Осиновский ОЛ. произвели изменения отделочного покрытия балконной террасы, что не повлияло на *те* ошибки, которые были допущены при гидроизоляции кровли, которые были допущены в строительстве, гидроизоляция, которая стала причиной протечки, находится над перекрытием под теплоизолирующим слоем.

На вопрос сторон эксперт также указал, что над бетонным перекрытием есть проблема накопления воды, которая возникла из-за неправильной гидроизоляции, следовательно, именно общее имущество многоквартирного дома имеет дефект.

Согласно пп. «в» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 NQ 491 в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции).

Следовательно, данный пункт распространяется не только на балконные плиты, но и на плиты открытых террас.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. NQ 170 (далее Правила NQ 170), которые являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

Согласно п. 4.2.4.2. Правил NQ 170 при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Из заключения эксперта, а также его разъяснений, данных в судебном заседании, следует, что непосредственной причиной протечек в квартиру истца являются дефекты гидроизоляции перекрытия.

Поскольку выводы эксперта основаны на нормативно-установленных требованиях, им приняты во внимание все представленные на экспертизу материалы, исследование основано на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, а также основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, и учитывая *то* обстоятельство, что у суда отсутствуют основания не доверять заключению эксперта, предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, суд полагает доказанным, что причиной протечек в квартиру истца являются дефекты гидроизоляции перекрытия.

Доводы ответчика ТСЖ «Морской 15» о том, что судебный эксперт, проводивший исследование, вышел за пределы поставленного

вопроса, указав, что отсутствие причинно-следственной между работами по перепланировке террасы <адрес> протечками в нижерасположенной <адрес>, являются несостоятельными, поскольку являются полноценным, достаточным, мотивированным ответом на вопрос о причинах протечки.

Также отклоняются доводы ТСЖ «Морской 15» о том, что эксперт сделал неправильные выводы, поскольку не вскрытие террасы производилось в двух местах по горизонтальной плоскости, а вертикальная плоскость не вскрывалась, поскольку эксперт пояснил, что избранной методики было достаточно для сделанных выводов. Данные доводы не подтверждены каким-либо лицом, обладающим специальными знаниями, сводятся к несогласию с выводами эксперта. При этом ответчиком ТСЖ «Морской 15» ходатайства о назначении повторной, дополнительной экспертизы не заявлено.

С учетом выводов экспертов судебная коллегия полагает, что вода течет сквозь плиту террасы, обязанность по содержанию которой, а также по организации водостока таким образом, чтоб вода не попадала с кровли террасы на плиты многоквартирного дома, лежит исключительно на ответчике ТСЖ «Морской 15».

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Из смысла данной нормы следует, что бремя содержания имущества может быть выражено не только в необходимости несения расходов, связанных с обладанием имуществом, но и в обязанности субъекта собственности совершать в отношении такого имущества *me* или иные действия. Так, несение бремени содержания имущества может предусматривать необходимость совершения действий по обеспечению сохранности имущества; соблюдению прав и законных интересов других граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

С учетом вышеназванных суждений, а также положений ст. 210, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, судебная коллегия полагает, что протечка произошла именно в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком ТСЖ «Морской 15» обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома, ввиду чего заявленные к данному ответчику иски о возложении обязанности по устранению нарушений перекрытия террасы в целях устранения причин протечки лежит именно на данном ответчике.

В порядке ч. 2 ст. 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия полагает разумным установить для ответчика срок, в течение которого ТСЖ «Морской 15» обязано устранить нарушения в конструкции террасы в течении шести месяцев с даты вынесения настоящего определения.

На основании п. 1 ст. 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, а также к исполнению судебного акта, судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (судебная неустойка) (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств").

При этом уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения. В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

Учитывая характер возложенного на ответчика обязательства, судебная коллегия считает правильным установить, что на случай не исполнения судебного акта в части устранения нарушений конструкции террасы с ответчика ТСЖ «Морской 15» в пользу истца подлежит взысканию судебная неустойка в размере 1000 рублей в день, поскольку такая сумма будет являться разумной, обеспечит баланс интересов сторон.

Разрешая требования о возмещении ущерба, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" по смыслу статей 15 и 393 ГК РФ, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками.

С учетом вышеизложенных суждений судебной коллегии о том, что протечка в квартиру истца произошла именно в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком ТСЖ «Морской 15» обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома, судебная коллегия полагает, что требования о возмещении ущерба подлежат удовлетворению по праву.

Как было указано выше согласно заключению ЧЭУ ГУСЭ стоимость восстановительного ремонта квартиры истца составляет 721 539 рублей, величина ущерба имуществу составляет 86 811 рублей.

Заключение сторонами не оспорено, принимается судебной коллегией как наиболее достоверное доказательство, подтверждающее размер ущерба в размере 86 811 рублей.

При этом судебная коллегия полагает, что требования о взыскании денежных средств в счет оплаты химчистки ковра в размере 877,30 рублей удовлетворению не подлежат, поскольку достаточные доказательства настоящих убытков в связи с протечкой отсутствуют, а в заключении эксперта ЧЭУ ГУСЭ нет сведений о том, что ковер в результате протечки был поврежден.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Принимая во внимание, что в ходе рассмотрения дела нашел своё подтверждение факт нарушение ответчиком ТСЖ «Морской 15» прав истца как потребителя, поскольку ответчик не обеспечил надлежащим образом обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, имеются основания для взыскания штрафа в размере 404175 рублей (721 539 рублей + 86 811 рублей)*50

Кроме того, из материалов дела усматривается, что истцом была оплачена госпошлина в размере 27 564 рублей за предъявленные имущественные требования в размере 3 872 826,35 рублей (т. 1 Л.д. 11 а), 600 рублей за неимущественные требования (т.1 л.д. 9а, 10а).

В процессе рассмотрения дела, истец уменьшил размер имущественных требований к ответчикам до 778 600 рублей, при этом заявленные 25 000 рублей относятся к заявленным судебным расходам и не учитываются при расчете госпошлины. Размер госпошлины при данном требовании составляет 10 986 рублей.

В соответствии с пп. 1 0 п. 1 ст. 333.20 Налогового кодекса Российской Федерации при уменьшении истцом размера исковых требований сумма излишне уплаченной государственной пошлины возвращается в порядке, предусмотренном статьей 333.40 данного Кодекса.

Учитывая данное положение, суду первой инстанции следовало при разрешении иска по существу осуществить в пользу истца возврат излишне уплаченной государственной пошлины в размере 16 578 рублей (27564 рублей - 10986 рублей).

В порядке ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пользу истца также подлежат взысканию понесенные ею судебные расходы в виде расходов по оплате услуг по составлению отчета об оценке в размере 25 500 рублей (т. 1 л.д. 31), 55000 рублей (т.3 л.д. 189-198), поскольку несение данных расходов подтверждено письменными доказательствами и являлись для истца необходимыми, так как обусловлено доказыванием размера ущерба, опровержением позиции ответчиков.

При этом в порядке ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы подлежат взысканию с ответчика ТСЖ «Морской 15» пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Принимая во внимание, что истцом заявлено о взыскании 809 227,30 рублей, обоснованными являлись требования на сумму 808 350 рублей с ответчика в пользу истца в счет возмещения расходов на уплату государственной пошлины подлежит взысканию $808\ 350 * 91\ 486/809227,30 = 91\ 386,82$ рублей

На основании изложенного и руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия **ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 14 мая 2021 года отменить.

Исковые требования Прокуровой Наталии Алексеевны удовлетворить частично,

Обязать ТСЖ «Морской 15» в течении шести месяцев с момента принятия настоящего апелляционного определения устранить нарушения перекрытия террасы <адрес> по Морскому проспекту Санкт-Петербурга и в перекрытии террасы между квартирами NQ", и NQ",

<адрес> по Морскому проспекту Санкт-Петербурга, которые являются причина ми протечек в <адрес> по Морскому проспекту Санкт-Петербурга.

Взыскать с ТСЖ «Морской 15» (ИНН 7813601868) в пользу Прокуровой Наталии Алексеевны (NQ",) в случае нарушения сроков исполнения решения в части обязан ия ТСЖ «Морской 15» по устранению нарушения террасы и перекрытия террасы судебную неустойку в

размере 1 000 рублей в день, начиная с даты по истечении шести месяцев после принятия настоящего определения и до даты фактического исполнения решения,

Взыскать с ТСЖ «Морской 15» (ИНН 7813601868) в пользу Прокуровой Наталии Алексеевны (N2 ",) 808 350 рублей в счет возмещения ущерба, штраф в размере 404 175 рублей, судебные расходы в размере 91 386,82 рублей,

Осуществить Прокуровой Наталии Алексеевны возврат излишне уплаченной государственной пошлины в размере 16 768,61 рублей,

в удовлетворении остальной части исковых требований Прокуровой Наталии Алексеевны отказать,

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 11 апреля 2024 года,

Председательствующий:

Судьи: