

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 ноября 2013 года

город Котельнич

Котельничский районный суд Кировской области в составе:
председательствующего судьи Р.
при секретаре Г.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Управления Роспотребнадзора по Кировской области в интересах
неопределенного круга лиц к Муниципальному унитарному предприятию
. о возложении обязанности исполнения условий договоров
управления многоквартирными домами,

УСТАНОВИЛ:

Управления Роспотребнадзора по Кировской области обратилось в суд с
иском в интересах жильцов домов № и № по в п. Восток
Котельничского района к МУП «.» о возложении обязанности
исполнения условий договоров управления многоквартирными домами.

Свои требования истец обосновывали тем, что с 2007 года управление
вышеназванными многоквартирными домами осуществляет МУП
. Ответчик в одностороннем порядке с июня 2012 года
прекратил исполнять свои обязательства по договору, никакие работы по
управлению домом и содержанию общего имущества не осуществляет. В
результате проверки жилищной инспекцией выявлены грубые нарушения со
стороны МУП «.» по содержанию общего имущества спорных
домов, в результате которых состояние домов в настоящее время исключает
нормальные условия для проживания граждан.

С учетом уточнения требований просили обязать МУП «.»
в соответствии с условиями договоров управления многоквартирными
домами, в срок до 30.04.2014 года: выполнить косметический ремонт 1 и 2
подъездов многоквартирных домов № и № ; вывести каналы
канализаций за пределы чердаков указанных домов; застеклить слуховые
окна чердаков указанных домов; отремонтировать охлупень на кровле
домов; осуществить теплоизоляцию труб в подвальных помещениях домов;
обеспечить отопление мест общего пользования домов; осуществить ремонт
канализационных труб в подвальных помещениях домов. В срок до
30.04.2014 года: провести ремонт крыши над 1 и 2 подъездами домов № и

вано
стов

№' путем замены кровли шифером, а также произвести замены листов шифера, имеющих трещины и пробои; выполнить работы по герметизации междупанельных швов указанных домов; выполнить ремонт отмостки по периметру домов в местах ее разрушения.

В судебном заседании представитель истца Маркевич В.В. поддержала уточненные иски в полном объеме, ссылаясь на доводы, изложенные в иске.

Представитель ответчика директор МУП указал, что согласен осуществить указанные работы, которые необходимы, но за счет средств собственников жилых помещений. Собственных средств у МУП нет, имеющиеся у предприятия денежные средства арестованы судебным приставом. В связи с отдаленностью МУП от поселка Восток, отсутствием работников, предприятию затруднительно исполнять свои обязательства по управлению данными домами. Фактически понесенные предприятием расходы для производств. текущего ремонта и содержания мест общего пользования превышают размер поступивших от жильцов домов платежей, установленный ранее тариф на оплату услуг был очень низкий, исходя из размера тарифа, проводились соответствующие работы, на которые хватало денег. С июня 2012 года плата на содержание и текущий ремонт жильцами домов не вносится. Пересмотреть размер тарифов на оказание услуг и увеличить их, он жильцам дома не предлагал, информацию о необходимых видах ремонтных работ по домам до жильцов не доводил.

Выслушав объяснения сторон, специалиста, свидетелей, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями статьи 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме ...) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2).

В соответствии с пунктами 10 - 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее Правила), 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

13

соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

а
б
в
г
д
е
ж
з
и
к
л
м
н
о
п
р
с
т
у
ф
х
ц
ч
ш
щ
э
ю
я

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Пунктами 2, 5-9 вышеназванных Правил определен состав общего имущества многоквартирного дома.

Пунктом 42 Правил предусмотрено, что управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Вступившими в законную силу решениями Котельничского районного суда Кировской области от 30 мая и 24 сентября 2013 года, обязательным для суда в силу требований части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса РФ, установлено, что 22.11.2007 года между МУП «Восток» и собственниками помещений, расположенных по адресу: п. Восток Котельничского района, дома № и № заключены договоры управления многоквартирными домами, согласно которым Управляющая организация по заданию собственников за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивает предоставление коммунальных услуг, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Согласно пункту 5.2 данных договоров, договор заключается на срок с 01.01.2008 года по 31.12.2008 года. При отсутствии письменного заявления за сорок дней одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

01.07.2012 года МУП в одностороннем порядке прекратило исполнение своих обязательств по указанным договорам.

Вышеназванным решением суда действия МУП по одностороннему расторжению договоров управления многоквартирными домами признаны незаконными, спорные договоры признаны действующими. На МУП возложена обязанность по исполнению обязательств в соответствии с условиями договоров.

С 01.01.2008 года договор сторонами исполнялся, МУП осуществляло функции по управлению домом, за что жильцами жилых помещений производилась оплата. До настоящего времени действие договора не прекращено.

В соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса 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 и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (часть 2.3).

Установлено, что со стороны ответчика имело место нарушение условий договоров, который обязанности, предусмотренные договорами управления многоквартирным домом, не исполнял надлежащим образом, в одностороннем порядке отказался от их исполнения с июня 2012 года.

В ходе проверки технического состояния жилых домов № и № по ул. в п. Восток Котельничского района, проведенной жилищной инспекцией Кировской области, установлено нарушение со стороны МУП требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. В частности, на 1-м этаже домов отключены приборы отопления, в желобах системы организованного водостока мусор, кровля имеет разрушения. В большинстве квартир, на потолке лестничной клетки следы протечек с кровли, через междупанельные швы, на обоях плесень. Междупанельные швы имеют многочисленные разрушения. Отмостка по периметру домов имеет трещины, в некоторых местах она просела. Грунтовый пол под подъездами сырой, теплоизоляция на трубах разрушена. Из канализационных труб происходит утечка канализационных стоков.

Вытяжные каналы канализации не выведены за пределы чердака, слуховые окна не застеклены (Акт проверки № 5/73 от 15.08.2013 года).

По результатам проверки МУП привлечено к административной ответственности по статье 6.4 КоАП РФ, 30.08.2013 года МУП выдано предписание об устранении выявленных нарушений в срок до 30.09.2013 года.

В судебном заседании представитель истца пояснил, что до настоящего времени предписание не исполнено в связи с отсутствием денежных средств.

Опрошенный в качестве специалиста главный государственный инспектор Государственной жилищной инспекции Кировской области показал, что все перечисленные в предписании работы относятся к текущему ремонту. Дома нуждаются в ремонте. Отсутствие в местах общего пользования теплоснабжения, ведет к общему разрушению домов, косметический ремонт подъездов никогда не проводился. По техническому состоянию домов видно, что текущий ремонт своевременно не производился. Работы по герметизации междупанельных швов и ремонту отмостки необходимо проводить в теплое время года.

Фактическое несение ответчиком расходов на содержание мест общего пользования жилых домов в 2008 - 2012 годах, отраженных в представленных в суд справках, нарядах на работы, требованиях, Актах на списание материалов, а также показания допрошенной в суде в качестве свидетеля, свидетельствуют о том, что фактически никакие работы по ремонту общего имущества в спорных домах на протяжении длительного времени не проводились.

Довод директора МУП, что выполняли те работы, на которые хватало денег, не основан на законе.

Как пояснил представитель ответчика в суде, МУП не предлагало собственникам, нанимателям жилых помещений пересмотреть тарифы на оплату услуг по содержанию и ремонту дома, представив соответствующие расчеты и перечень ремонтных работ, необходимых для проведения. Фактов отказа со стороны последних против пересмотра тарифов, не установлено.

В соответствии с положениями статей 154, 158 Жилищного кодекса РФ управляющая организация не лишена права на возмещение собственниками жилых помещений спорных домов, понесенных расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

В случае неисполнения собственниками либо нанимателями жилых помещений своих обязательств по полному и своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, истец не лишен права на взыскание задолженности в судебном порядке

При установленных по делу обстоятельствах, в силу требований вышеприведенных правовых норм, суд полагает, что возложение на МУП обязанности по выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирных домов № и № по в поселке

Восток Котельничского района, требующегося вследствие несвоевременного и ненадлежащего оказания управляющей организацией услуг по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома, является законным способом защиты прав жильцов спорных домов.

С учетом мнения сторон, консультации специалиста, суд полагает разумным установление ответчику срока для выполнения работ до 30 апреля и 1 июня 2014 года, учитывая объем подлежащих выполнению работ, особенности зимнего времени года, затрудняющего выполнение ряда работ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Обязать Муниципальное унитарное предприятие в срок до 30 апреля 2014 года:

выполнить косметический ремонт подъездов многоквартирных домов № и № по ул. в поселке Восток Котельничского района;
вывести каналы канализаций за пределы чердаков указанных домов;
застеклить слуховые окна чердаков указанных домов;
отремонтировать охлупень на кровле домов;
осуществить теплоизоляцию труб в подвальных помещениях домов;
обеспечить теплоснабжение мест общего пользования домов;
осуществить ремонт канализационных труб в подвальных помещениях домов.

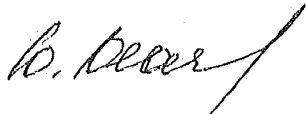
Прош
прону
секрет

Обязать Муниципальное унитарное предприятие в срок до 01 июня 2014 года:

провести ремонт кровли домов № и № по ул. в поселке Восток Котельничского района в местах трещин и протечки;
выполнить работы по герметизации междупанельных швов указанных домов;
выполнить ремонт отмостки по периметру домов в местах ее разрушения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Кировский областной суд через Котельничский районный суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий



Мотивированное решение изготовлено 02.12.2013 года

