



## **Санкт-Петербургская Региональная Общественная Организация «Региональный Центр по соблюдению прав потребителей»**

**Региональный Центр по соблюдению прав потребителей отстоял в суде  
интересы потребителя**

### **Фабула дела**

В Региональный Центр по соблюдению прав потребителей обратилась жительница Санкт-Петербурга.

В квартире заявительницы произошла протечка с вышерасположенной квартиры в результате прорыва стояка. Представителями ООО «Жилкомсервис № 3 Центрального района» был составлен акт. ООО "Жилкомсервис №3 Центрального района» обслуживает общедомовое имущество, в том числе инженерные коммуникации дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 15, Литер А. Заявительница провела независимую экспертизу с целью определения стоимости восстановительного ремонта. В добровольном порядке ООО "Жилкомсервис №3 Центрального района» возмещать ущерб заявительнице отказался.

В интересах Потребителя наша организация обратилась с иском в суд.

**При вынесении решения Куйбышевский районный суд (ДЕЛО № 2-1193/2020) руководствовался следующими нормами:**

- Согласно положениям п. 10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда 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: безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; 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.

- Согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации), техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, при этом техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций,

оборудования и технических устройств. Кроме того, техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

- В соответствии с п. 42 Правил Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

- В соответствии с пунктами 5.1, 5.2.1, 5.2.12, 5.2.17 Правил технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, системы теплоснабжения (котельные, тепловые сети, тепловые пункты, системы отопления и горячего водоснабжения) жилых зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с нормативными документами по теплоснабжению (вентиляции), утвержденными в установленном порядке. Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: герметичность, немедленное устранение всех видимых утечек воды, ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны своевременно производить наладку, ремонт и реконструкцию инженерных систем и оборудования; обеспечивать проведение профилактических работ (осмотры, наладка системы). Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за системой отопления. Надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением, в том числе следующих работ: детальный осмотр разводящих трубопроводов - не реже одного раза в месяц, детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) - не реже одного раза в неделю, повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

- В соответствии с положениями [ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации](#), ст. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- В соответствии со [ст. 30 ЖК РФ](#) собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 и обязанность выявления неисправностей находящегося в квартире санитарно-технического оборудования возложена на ответчика, работники которого в отличие от жильцов обладают необходимыми для этого специальными (техническими) познаниями.

- Общие основания возмещения вреда, причиненного потребителям вследствие недостатков услуги, а также лица, ответственные за такой вред, сроки его возмещения и

основания освобождения исполнителя от ответственности определены ст. ст. 1095 - 1098 ГК РФ и ст. ст. 13, 14 Закона «О защите прав потребителей».

- Статьей 14 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено, что вред, причиненный вследствие недостатков работы или услуги, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме.

- Согласно ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», за нарушение прав потребителей исполнитель обязан возместить причиненный потребителю моральный вред.

- В силу п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителя», ст. 46 Бюджетного кодекса РФ, при удовлетворении судом требований потребителя, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, суд взыскивает с ответчика штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной в пользу потребителя.

- Согласно ст. 103 ГПК РФ, издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, взыскиваются с ответчика, с него же взыскивается государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден.

### **Судебное решение**

**101 990 рублей** — сумма, возмещения расходов на восстановительный ремонт квартиры после залива.

**15 000 рублей** — компенсация морального вреда

**5 500 рублей** — расходы на проведение экспертизы

**30 622,5 рублей** - штраф

**Итого: 153 112,50 рублей**