



## Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru  
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск  
30 апреля 2014 года

Дело № А26-7053/2013

Резолютивная часть решения объявлена 25 апреля 2014 года.  
Полный текст решения изготовлен 30 апреля 2014 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Гарист С.Н.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лариной Т.В.,  
рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску товарищества  
собственников жилья «Ключевая 16»  
к обществу с ограниченной ответственностью «Профессионал»  
о взыскании 291 130 руб. 00 коп.  
при участии представителей:  
от истца, товарищества собственников жилья «Ключевая 16», - Миняйло Е.Б.,  
председатель Правления товарищества собственников жилья согласно протоколу  
заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме от  
10.05.2012; Балашова Л.Г., представитель по доверенности от 21.03.2013;  
от ответчика, общества с ограниченной ответственностью «Профессионал», -  
Дувалов В.А., представитель по доверенности от 09.01.2014,

установила: Товарищество собственников жилья «Ключевая 16», место  
нахождения: 185033, Петрозаводск, улица Ключевая, 16, 65; ОГРН 1091001009098  
(далее - Товарищество, ТСЖ «Ключевая 16»), обратилось в Арбитражный суд  
Республики Карелия с иском к обществу с ограниченной ответственностью  
«Профессионал», место нахождения: 185033, Петрозаводск, улица Корабелов, 30,  
ОГРН 1051000013525 (далее - Общество), о взыскании 291 130 руб.00 коп. убытков  
возникших в связи с ненадлежащим выполнением обязательств (с учетом  
последующего увеличения размера исковых требований).

В судебном заседании представители Товарищества поддержали исковые  
требования, указав, что многоквартирный жилой дом по улице Ключевая, дом 16,  
1980 года постройки. До 1992 года бремя обслуживания и содержания данного  
дома лежало на муниципалитете, поскольку он являлся единоличным  
собственником. В 2005 году вступил в силу Жилищный кодекс Российской  
Федерации, в соответствии с которым к управлению многоквартирным домом  
пришла управляющая компания ООО «Этрон». В период управления ООО  
«Этрон» данная организация надлежаще выполняла работы по текущему ремонту  
всего общего имущества, в том числе и крыльца, претензий по состоянию крыльца

собственниками не предъявлялись. При передаче дома в 2010 году от ООО «Этрон» к ООО «Профессионал», ответчик претензий о состоянии дома не предъявлял, что подтверждается актами осмотра. В рамках рассмотрения настоящего дела судом была назначена судебная экспертиза. В ходе проведения экспертизы, эксперт указала, что несмотря на то что установлен срок, по истечению которого крыльцу может понадобится капитальный ремонт, работы по текущему ремонту направлены на предупреждение преждевременного износа конструкций, не проводились, что и привело к преждевременному износу конструкций крыльца (страница 7 заключения, том 3). В материалы дела представлены доказательства того, что ООО «Профессионал» не предпринимал достаточно мер и не выполнял работы по текущему ремонту крыльца в период управления с ноября 2010 года по март 2013 года. Данное обстоятельство так же подтверждается и Решением Петрозаводского городского суда Республики Карелия. Таким образом, имеется причинно следственная связь между тем что именно в связи с ненадлежащим выполнением работ по текущему ремонту крыльца у собственников возникли убытки в виде расходов на капитальный ремонт крыльца, которые собственники вынуждены будут понести, в целях обеспечения безопасной эксплуатации. В ходе проведения экспертизы было установлено, что стоимость работ по восстановлению крыльца составляет с учетом НДС 291 130 руб.00 коп.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных истцом требований, полностью поддержал позицию, изложенную в отзыве от 06.11.2013 года и дополнениях к отзыву от 21.11.2013 и от 25.04.2013. Указал, что размер прав и обязанностей сторон и предел их ответственности определен договором управления многоквартирным домом по ул. Ключевая, дом 16. При этом следует отметить, что размер обязанностей ООО «Профессионал» ограничен размером денежных средств, перечисленных собственниками помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Ключевая. Представленные истцом сведения об аварийном состоянии крыльца констатируют лишь сам этот факт, но не устанавливают вину, обязанность и возможность ответчика выполнить ремонт крыльца в требуемом объеме в отсутствие финансирования указанного вида работ. За период с 01.11.2010 г. по 01.03.2013 г. (период действия вышеупомянутого договора) ООО «Профессионал» оприходованы все денежные средства, перечисленные на текущий ремонт и содержание общего имущества. Текущий ремонт выполнен в пределах финансирования, собранные денежные средства на капитальный ремонт перечислены истцу в полном объеме в размере 346 150 руб. 27 коп. на основании судебного решения по делу А26-2355/2013. ООО «Профессионал» полагает, что истцом не предоставлено доказательств ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств по договору и как следствие, причинения ему вреда в заявленном объеме. Дом 1980 г. постройки, все инженерные сети и строительные конструкции требуют капитального ремонта в установленные нормативные сроки (15-20-30 лет, Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р). Как следует из письма МКУ Петрозаводского городского округа «Служба Заказчика» за весь период с 1980 г. по настоящее время капитальные ремонты в доме не производились, за исключением в 1998-1989 г. системы дымоудаления, в 2000 г. пожарного водопровода и в 2002 г. замена катушки тормоза лифта). Учитывая, что все инженерные сети и строительные конструкции подвержены пропорциональному году службы износу, следует

сделать вывод что требования по ремонту крыльца есть не следствие ненадлежащего исполнения ООО «Профессионал» обязательств по договору, а есть следствие необходимого ремонта в связи с естественным износом, но обязательно в пределах согласованного финансирования.

Выслушав доводы представителей сторон, исследовав материалы дела, суд не находит оснований для удовлетворения иска.

Согласно исковому заявлению его предметом является взыскание убытков, которые вынуждены будут понести собственники помещений многоквартирного дома по восстановлению крыльца в результате ненадлежащего содержания общего имущества обществом.

Из письма Администрации Петрозаводского городского округа от 29.11.2012 №6.2-12-1396 следует, что многоквартирный дом № 16 по ул. Ключевая 1980 года постройки. До 01.04.2005 техническое содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов города Петрозаводска осуществлялось муниципальными унитарными предприятиями «ЖЭУ». В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственники помещений указанного дома реализовали право выбора способа управления, приняв решение на общем собрании о заключении договора на управление домом с 01.11.2006 с управляющей организацией ООО «Этрон», а с 01.11.2010 - с ООО «Профессионал». В связи с давностью срока и истечением срока хранения документов информация о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома с момента постройки до 1997 года в Администрации Петрозаводского городского округа отсутствует. Однако имеется сводная информация в виде электронных отчетов о капитальном ремонте жилищного фонда с 1997 года. По имеющимся данным в 2002 году за счет средств бюджета Петрозаводского городского округа в указанном доме были выполнены работы по ремонту лифтового оборудования на сумму 1687,25 тыс. руб.

ООО «Профессионал» управляло домом до 01.03.2013 года.

В силу статьи 141 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего до 2005 года, в обязанности наймодателя входит своевременное проведение ремонта жилых домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории.

В соответствии с частями 1, 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

На основании пунктов 1, 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее

имущество в многоквартирном доме, в том числе технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Положениями статьи 16 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусматривается, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

Согласно заключению экспертов ООО «Экспертно-консультационный центр» от 08.04.2014 №08-04-19-2/14 (листы дела 2-20, том 3) определено следующее: в период эксплуатации здания с 1980 года выборочный капитальный ремонт крыльца не производился, были нарушены сроки и периодичность выполнения текущего ремонта крыльца, что привело к преждевременному износу бетонных конструкций крыльца. По оценке эксперта физический износ конструкций крыльца составляет 50%, техническое состояние крыльца оценивается как неудовлетворительное, требуется выборочный капитальный ремонт.

Минимальная продолжительность эксплуатации элементов домов до их капитального ремонта, установленная ведомственными строительными нормами и Положением об организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р), утвержденным Приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 года №312, составляет для крыльца бетонного с каменными или бетонными ступенями 20 лет (приложение № 3).

Таким образом, на момент вступления в действие ЖК РФ (с 01 марта 2005 года), рекомендованный срок эксплуатации крыльца жилого дома, подлежащего капитальному ремонту, истек.

При таких обстоятельствах, поскольку капитальный ремонт в доме истца не производился, а предельный срок эксплуатации крыльца дома истек до приватизации жилого помещения, суд приходит к выводу о том, что обязанность по производству капитального ремонта крыльца дома, не должна быть возложена на ООО «Профессионал», которое являлось управляющей компанией неполных три года, уже после вступления в силу нового ЖК РФ.

Кроме того, собранные ответчиком денежные средства на капитальный ремонт дома перечислены истцу в полном объеме в размере 346 150 руб. 27 коп. на основании судебного решения по делу А26-2355/2013 (лист дела 16, том 2).

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (пункт 1).

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные

доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Суд приходит к выводу о недоказанности истцом наличия причинной связи между действиями ответчика и наступившим вредом, отсутствии вины ответчика в причинении убытков и недоказанности совокупности обстоятельств, необходимых для удовлетворения иска о взыскании убытков.

С учетом изложенного, суд не находит оснований для удовлетворения требований, заявленных ТСЖ «Ключевая 16».

Судебные расходы подлежат отнесению на истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167 - 170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

1. В удовлетворении иска товарищества собственников жилья "Ключевая 16" (ОГРН: 1091001009098, ИНН: 1001019905) отказать.

2. Взыскать с товарищества собственников жилья "Ключевая 16" в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 2000 руб.00 коп.

3. Решение может быть обжаловано:

- в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект 65);

- в кассационном порядке в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (190000, г.Санкт-Петербург, ул. Якубовича,4) при условии, что данное решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Республики Карелия.

Судья

Гарист С.Н.