

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №

РЕШЕНИЕ**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ДД.ММ.ГГГГ г.<адрес>**

Ордынский районный суд <адрес> в составе:

Председательствующего судьи Роговой О.В.

При секретаре Пашкевич О.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Смагиной Е. Б. к администрации <адрес> об обязанности произвести ремонт жилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

Смагина Е.Б. обратился в суд с иском по следующим основаниям:

ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен договор найма жилого помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. В предоставленном жилом помещении в зимний период холодно, обвисает натяжной потолок, в нем образовались щели, на окнах намерзает лед. По жалобам истца к застройщику и в администрацию, был установлен срок для устранения недостатков до ДД.ММ.ГГГГ, по истечении этого срока ремонтные работы не выполнены. ДД.ММ.ГГГГ в администрации района состоялось заседание комиссии, на которой застройщику установили срок для выполнения ремонтных работ до ДД.ММ.ГГГГ, по истечении этого срока был отремонтирован только потолок. Застройщик и администрация отказываются выполнять ремонтные работы. Просит обязать администрацию <адрес> произвести ремонт в жилом помещении в соответствие с заключением экспертизы «СтройТехЭкспертПроект».

В судебное заседание истец Смагина Е.Б. заявленные требования уточнила, суду пояснила, что относится к категории ребенок-сирота, оставшиеся без попечения родителей, на основании постановления <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ ей было предоставлено жилое помещение – благоустроенная квартира общей площадью 50,5 кв. м., расположенная по адресу: <адрес>, р.<адрес> из специализированного жилищного фонда по договору найма специализированных жилых помещений сроком на 5 лет. ДД.ММ.ГГГГ между ней ответчиком был заключен договор найма жилого помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей №. После этого заселилась в квартиру вместе с членами семьи, перед заселением осматривала квартиру, но при осмотре недостатков выявлено не было, в зимний период в квартире очень холодно, батареи холодные, неоднократно их промывали, продували, температурный режим не в ветреную погоду в <адрес> градусов. Натяжной потолок обвис, в нем образовались щели, на окнах намерзает лед, имеются сквозные щели вокруг входной двери. После неоднократных обращений в <адрес>, оконные проемы были утеплены, пропенены, приезжал госэксперт, который осматривал квартиру, выявил, что сибит тонкий, стены снаружи необходимо утеплить, после утепления окон в квартире было холодно, вновь обратилась в <адрес>, была проведена экспертиза, по заключению которой необходимо выполнить ремонтные работы по расшивке трещин на поверхности внутренних стен и перегородок, произвести установку защитного зонта на вентиляционном канале, утеплить окна. После получения заключения эксперта, летом 2019 года был подшит гипсокартоном потолок, произведена регулировка окон, но после этого из потолка продолжает дуть, окно промерзают. Просит обязать администрацию <адрес> произвести ремонт в жилом помещении устранить продувание натяжного потолка, перегородок из ГКЛ, продувание из розеток, промерзание пола по наружной стене квартиры, продувание в местах прижима оконных створок к раме, продувание оконных откосов, произвести дополнительное утепление наружной стены.

Представитель администрации <адрес> Моисеев П.М. в судебном заседании уточненные исковые требования не признал в полном объеме, суду пояснил, что Смагина Е.Б. относится к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. На основании постановления <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ Смагиной Е.Б. была предоставлена благоустроенная квартира общей площадью 50,5 кв. м., расположенная по адресу: <адрес>, р.<адрес> из специализированного жилищного фонда по договору найма специализированных жилых помещений сроком на 5 лет. ДД.ММ.ГГГГ между <адрес> и Смагиной Е.Б. был заключен договор найма жилого помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей № . Перед приобретением квартиры, проводилось обследование, жильё соответствовало требованиям ГОСТ полностью. С момента заселения данного жилого дома в <адрес> поступали жалобы только от Смагиной Е.Б., выезжала комиссия, составлялись акты осмотра жилого помещения. На момент осмотра <адрес> было зафиксировано, что стена холодная, окна промерзают, батареи завоздушены, холодные. Данное жилое помещение было приобретено для исполнения решения Ордынского районного суда, в котором был указан срок исполнения один месяц, в связи с чем, квартира была приобретена именно в этом доме. После неоднократных обращений Смагиной Е.Б. производилось обследование жилого помещения, строительная экспертиза, на основании ООО «СтройТехЭкспертПроект» № ИТО-395/19 от 17.04.2019г., жилое помещение пригодно для проживания.

Квартира находится в жилом доме, введенном в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от ДД.ММ.ГГГГ № , выданного администрацией рабочего поселка <адрес> после получения от Инспекции государственного строительного надзора <адрес> заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащённости объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. После обращений Смагиной Е.Б. направляли в ее квартиру комиссию, было проведено обследование, по результатам которого дано заключение о необходимости проведения ремонта, утепления крыши, зашивки фронтона со стороны улицы, замены натяжного потолка, утепления оконных проемов, о чем было сообщено продавцу квартиры, Костырину А.В. (письмо от ДД.ММ.ГГГГ №), от которого поступил ответ от ДД.ММ.ГГГГ с указанием об устранении недостатков до ДД.ММ.ГГГГ ДД.ММ.ГГГГ комиссией администрации <адрес> проведено повторное обследование специализированного жилого помещения, которое подтвердило осуществления основных объемов ремонтных работ, что указано в акте осмотра, считает, что при производстве ремонта были устранены. Заключение эксперта от ДД.ММ.ГГГГ не оспаривает, все выявленные при проведении экспертизы дефекты относятся к текущему ремонту, которые должен производить наниматель. Просит в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме. (Том 1 л.д. 59 оборот, л.д. 86, том 2 л.д. 27 оборот)

Третье лицо Костырин А.В. о дате и времени судебного заседания уведомлен надлежащим образом, согласно письменного отзыва пояснил, что квартира была им приобретена ДД.ММ.ГГГГ по соглашению о передаче правомочий №, зарегистрировано № от ДД.ММ.ГГГГ. Инспекцией ГСН по <адрес> получено положительное заключение о соответствии построенного жилого <адрес>, требованиям регламента. Номер дела 54-20-331/14 от ДД.ММ.ГГГГ 102-14. Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома получено ДД.ММ.ГГГГ № «3». Претензий к качеству <адрес> после сдачи дома в эксплуатацию у него не было, все было выполнено согласно СНиП и техническим требованиям к качеству внутренней отделки квартиры. По муниципальному контракту № от ДД.ММ.ГГГГ продал квартиру администрации <адрес> НСО. На момент продажи <адрес> находилась в хорошем состоянии в соответствие со всеми техническими требованиями, каких-либо претензий к строительной организации, выполняющей работы по жилому дому не было. (л.д. 125 том 1)

Представитель ОАО «Ордынское ЖКС» Иваненкова А.Ю. суду пояснила, основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р. <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, принято решение об утверждении и заключении договора управления данным домом. Истец просит произвести ремонтные работы в жилом помещении, Общество не оказывает услуги по обслуживанию, ремонту жилых помещений. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми

помещениями, а также правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Истец просит произвести работы по утеплению наружных ограждающих конструкций (стен) здания, Общество это не производит, это обязанность нанимателя жилого помещения. Требования в части утепления наружных ограждающих конструкций (стен) здания, выполнения установки защитного зонта на конструкцию кирпичного вентиляционного канала, добавление радиатора отопительной системы относятся к капитальному ремонту, требования по расшивке трещин на поверхности внутренних и наружных стен с восстановлением финишного отделочного слоя относятся к текущему ремонту. Многоквартирный жилой дом по адресу: р.<адрес>, утеплен, обшит плиткой. Между истцом и ответчиком заключен договор найма специализированного жилого помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, согласно которого п. 8 договора и п. 3, 4 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ предусмотрена обязанность нанимателя поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, производить текущий ремонт. На момент сдачи дома в эксплуатацию, дом осматривался, снаружи каких-либо трещин нет, в подъезде трещин нет, составлялся акт осмотра многоквартирного дома. Замечание к застройщику было по техническому состоянию общедомового имущества. Со стороны истца каких-либо жалоб на температурный режим в ОАО «Ордынский ЖКС» не поступало, в доме тепло, специалист Общества не выезжал, не производил осмотр. Просит в удовлетворении уточненных исковых требований Смагиной Е.Б. отказать в полном объеме. (том 1 л.д. 138)

Суд, проверив материалы дела, заслушав пояснения истца, ответчика, приходит к следующим выводам.

Статьей 40 Конституции РФ, предусмотрено право каждого на жилище.

Конституция РФ провозглашает Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь, для чего, в частности, обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, устанавливается государственная гарантия социальной защиты.

Защиту семьи, материнства, отцовства и детства, а так же социальную защиту, включая социальное обеспечение, Конституция РФ относит к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов (ст.72 п. «ж» ч. 1), что предполагает возложение ответственности за реализацию социальной функции государства как на федеральные органы государственной власти, так и на органы государственной власти субъектов РФ.

В силу ст.98.1 Жилищного кодекса РФ, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, предназначены для проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст.109.1 Жилищного кодекса РФ, предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

В соответствии со ст.8 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится место жительства указанных лиц, в порядке, установленном законодательством этого субъекта Российской Федерации, однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

Жилые помещения предоставляются лицам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, по

достижении ими возраста 18 лет, а также в случае приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия. В случаях, предусмотренных законодательством субъектов Российской Федерации, жилые помещения могут быть предоставлены лицам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, ранее чем по достижении ими возраста 18 лет.

По заявлению в письменной форме лиц, указанных в абзаце первом настоящего пункта и достигших возраста 18 лет, жилые помещения предоставляются им по окончании срока пребывания в образовательных организациях, организациях социального обслуживания, учреждениях системы здравоохранения и иных учреждениях, создаваемых в установленном законом порядке для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также по завершении получения профессионального образования, либо окончании прохождения военной службы по призыву, либо окончании отбывания наказания в исправительных учреждениях.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации обязаны осуществлять контроль за использованием жилых помещений и (или) распоряжением жилыми помещениями, нанимателями или членами семей нанимателей по договорам социального найма либо собственниками которых являются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, обеспечением надлежащего санитарного и технического состояния этих жилых помещений.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, формирует список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями (далее - список) в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи.

В силу п. 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», право на обеспечение жилыми помещениями по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящей статьей, сохраняется за лицами, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, до фактического обеспечения их жилыми помещениями.

Вопросы обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, проживающих на территории <адрес>, регулируются <адрес> от 05.06.2013г. № -ОЗ «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Согласно ч.1 ст. 1 указанного закона, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, однократно предоставляются жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, специализированного жилищного фонда (далее - специализированный жилищный фонд) по договорам найма специализированных жилых помещений, заключаемым сроком на пять лет, в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, исходя из нормы предоставления площади жилого помещения не менее 30 квадратных метров общей площади на одного человека.

Согласно постановлению администрации <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ, квартира по адресу: <адрес>, р.<адрес>, находящаяся в муниципальной собственности <адрес>, на основании муниципального контракта № № от ДД.ММ.ГГГГ, признана специализированным жилым помещением для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. (л.д. 26)

Согласно муниципальному контракту № № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному между администрацией <адрес> и Костыриным А.В., администрация <адрес> приобрела благоустроенную квартиру для лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, общей площадью 50,5 кв.м., находящуюся по адресу: <адрес>, р.<адрес>, кадастровый № и земельный

участок, расположенный по адресу: <адрес>, р.<адрес>, кадастровый №. (п.п. 1.1, 1.2) Пунктом 1.3 указано, что квартира принадлежит продавцу на праве собственности. Цена контракта составляет <данные изъяты>. (п. 2.1) Пунктом 5.1 контракта предусмотрено, что продавец гарантирует, что жилое помещение соответствует требованиям, установленным в контракте, описании объекта закупки, обязательным нормам и правилам, а также иным требованиям. (том 1 л.д. 43)

Согласно постановлению администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № , Смагиной Е.Б. предоставлено жилое помещение: благоустроенная квартира площадью 50,5 кв.м., расположенная по адресу: <адрес>, р.<адрес>, специализированного жилищного фонда по договору социального найма специализированных жилых помещений, сроком на 5 лет. (л.д. 28)

Согласно договору найма жилого помещения для детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей № от ДД.ММ.ГГГГ, администрация <адрес> передала Смагиной Е.Б. за плату во владение и пользование жилой помещению, находящееся в муниципальной собственности, площадью 50,5 кв.м., расположенную по адресу: <адрес>, р.<адрес>.

Из письменных материалов дела следует, что истец Смагина Е.Б. относится к категории детей, оставшихся без попечения родителей, в мае 2018 года по постановлению администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № , ей было предоставлено жилое помещение: благоустроенная квартира площадью 50,5 кв.м., расположенная по адресу: <адрес>, р.<адрес>, квартира была предоставлена по договору социального найма сроком на 5 лет, данная квартира была приобретена ответчиком на основании муниципального контракта от ДД.ММ.ГГГГ, собственником жилого помещения является <адрес>.

Постановлением <адрес> утвержден « Порядок обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории <адрес>», п. 5 порядка предусмотрено, что приобретаемые жилые помещения должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также требованиям к жилым помещениям, предоставляемым детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, определенным в приложении к настоящему Порядку.

Приложением к Порядку обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории <адрес> утверждены Требования к жилым помещениям, предоставляемым детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которыми предусмотрено, что жилое помещение должно быть пригодно для проживания и отсутствуют основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом". В приобретаемом жилом помещении в наличии должны быть водоотведение; холодной воды; электроснабжения;

централизованного отопления и горячего водоснабжения или газового (электрического) отопительного котла; приборов учета холодного, горячего водоснабжения (при наличии водоснабжения), электроэнергии. В жилом помещении должны быть установлены: межкомнатные двери, двери в ванной комнате и туалете, унитаз, ванна со смесителем или душевая кабина, умывальник со смесителем, раковина и смеситель на кухне, розетки, радиаторы отопления, выключатели, патроны, окна ПВХ, электрическая или газовая плита. Дверные и оконные системы должны быть исправны и не разбиты, без видимых дефектов и повреждений. Все створки должны открываться, а швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Все запорные устройства должны быть в рабочем состоянии и в наличии, а крепления надежно зафиксированы. На стеклах не должно быть трещин, стеклопакеты должны прочно фиксироваться в рамах. Стены, полы, потолки в квартире, а также сантехника, расположенная в квартире, электропроводка, межкомнатные двери, двери в ванной комнате и туалете, унитаз, ванна или душевая кабинка, умывальник со смесителем, раковина и смеситель на кухне, розетки, радиаторы отопления,

выключатели, патроны, остекленные оконные рамы, обои, плинтусы, трубы и электрическая или газовая плита не должны требовать ремонта и быть в исправном состоянии.

Все имеющиеся места переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должны быть согласованы и оформлены в установленном порядке.

Согласно акту осмотра жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ, специализированного жилого помещения по адресу: <адрес>, р.<адрес>, установлено: провисание потолка в ветреную погоду, щель через которую дует ветер в кухне, необходимые работы – утепление крыши и зашивка фронтона со стороны улицы; пластиковые окна, недостатки намерзание льда, работы – регулировка уплотнителей стеклопакета. (л.д. 30)

Согласно акту фиксации температуры в жилом помещении, в квартире по адресу: <адрес>, р.<адрес>, ДД.ММ.ГГГГ зафиксирована температура 22,1 -22,2 градуса. (л.д. 32)

Согласно акту осмотра жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ, в квартире по адресу: <адрес>, р.<адрес>, на кухне выполнено устройство натяжного потолка разного цвета и пластиковый патрон в отверстии для светильника. В комнате натяжное полотно снято, потолок подшит плитами ГВЛВ, пропенены стыки листов и сопряжение ГВЛВ со стеной, установлена направляющая (искривлена, будет выровнена) по центру для монтажа натяжного потолка. (л.д. 34) актом от ДД.ММ.ГГГГ установлено, что выполнены работы по установке натяжного потолка.

Согласно заключению № о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащённости объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов от ДД.ММ.ГГГГ, многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, р.<адрес> соответствует требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащённости объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. (том 1 л.д. 79-80)

Согласно договору от ДД.ММ.ГГГГ № – У, ОАО «Ордынский жилищно-коммунальный сервис» (управляющая компания) по заданию собственников помещений в многоквартирном доме за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном <адрес>, расположенном по адресу: <адрес>, р.<адрес>. (п. 2.2) (том 1 л.д. 95 оборот)

Согласно заключению № от ДД.ММ.ГГГГ, в <адрес> по адресу: <адрес>, р.<адрес>, отмечено наличие продуваемости и отдельные деформации на прижимной планке по периметру потолочной поверхности, отсутствует зашивка фронтона, в результате чего атмосферные массы проникают в помещение квартиры. Монтаж оконных блоков выполнен с нарушением положения Приложения «Г» по ГОСТ 30674-99, а именно, требования по устройству 3-х слоев монтажного шва в узлах примыканий оконных блоков к стеновым проемам по ГОСТ 30971-2002. Необходимо провести проверку эффективности вентиляционного канала по всем этажам и на кровле, на предмет достаточности воздухообмена в помещениях санузлов и кухни. Необходимо: провести дополнительные мероприятия по утеплению наружных ограждающих конструкций (стен) здания, утепления оконных откосов по периметру оконных проемов, выполнить ремонтные работы по расшивке трещин на поверхности внутренних стен и перегородок с восстановлением финишного отделочного слоя, установить защитный зонт на конструкции кирпичного вентиляционного канала на кровле здания, производить мониторинг за состоянием строительных конструкций и инженерных сетей.

Из письменных материалов дела следует, что после вселения Смагиной Е.Б. в жилое помещение, в данном помещении в зимнее время стали промерзать окна, холодный воздух поступал из под потолка, по ее неоднократным обращениям <адрес> была направлена комиссия, которая произвела обследование, в дальнейшем была проведена строительная экспертиза, по результатам которой, продавцу Костырину А.В. направлено требование устранить выявленные нарушения. Летом

2019 года были проведены ремонтные работы, в судебном заседании представитель ответчика пояснил, что выявленные строительные дефекты были устранены.

Истец Смагина Е.Б. не согласна с данным утверждением ответчика, суду пояснила, что с наступлением зимнего периода выяснилось, что строительные дефекты устранены не в полном объеме, судом по ходатайству истца была назначена строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению экспертов ООО «НовостройЭксперт» № от ДД.ММ.ГГГГ, обследование строительных конструкций квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, рабочий <адрес>, проводилось визуально - инструментально при дневном рассеянном свете, на расстоянии от 0 до 3 м от предмета осмотра. Дата обследования: ДД.ММ.ГГГГ. В ходе обследования помещений <адрес> выявлен ряд строительных дефектов, которые приводят к продуваниям и, как следствие, промерзаниям конструкций здания многоквартирного жилого дома, а так же скоплению конденсата/наледи на оконных блоках. Выявленные дефекты: 1. Внутренняя отделка стен (ГКЛ, обои) - отслоение обоев от основания; царапины на обойном покрытии стен; пятна на обойном покрытии стен; 2. Межкомнатная перегородка (между кухней и жилой комнатой) - продувание из розеток со стороны жилой комнаты 0,05 м/с; продувание из розеток со стороны кухни 0,09 м/с; продувание из дыры в ГКЛ (со стороны кухни) 0,08 м/с. 3. Кирпичная стена со стороны МОП - сквозная трещина над дверным проемом <адрес>. 4. Полы (цементно-песчаная стяжка, линолеум) - холодный пол вдоль наружной стены из газобетона; 5. Оконные блоки (пластиковые из ПВХ материалов) - продувание оконных блоков по контуру прилегания к раме от 0,04 до 0,08 м/с; конденсат на оконных блоках; продувание откосов по периметру оконного блока; 6. Крыша (деревянная стропильная система, кровельное покрытие - ондулин) - продувание через монтажные отверстия натяжного потолка 0,49... 0,5 м/с; 7. Система отопления - в квартире установлены радиаторы отопления высотой 28,0... 30,0 см; тип отопления с нижним розливом.

Наличие продуваний оконных блоков определено путем выполнения замеров с помощью термоанемометра TESTO 405-V1. По результатам замеров установлено, что скорость движения через створки оконных блоков (жилой комнаты, кухни) варьируется в пределах 0,04... 0,08 м/с (п.4 таб.1) нарушает требования ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия» п.п. 5.1.9 «Общее конструктивное решение узла примыкания (включая монтажный шов, элементы дополнительной атмосферозащиты, отделку откосов, а также все другие элементы, обеспечивающие сопряжение оконного блока с проемом в законченном виде) должно исключать возможность инфильтрации холодного воздуха через монтажные швы в зимнее время (сквозное продувание)», а так же требования ГОСТ 30674-99. «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.п.5.8.5. «Запирающие приборы должны обеспечивать надежное запирание открывающихся элементов изделий. Открывание и закрывание должно происходить легко, плавно, без заеданий. Ручки и засовы приборов не должны самопроизвольно перемещаться из положения "открыто" или "закрыто"; п.п.5.8.6. «Конструкции запирающих приборов и петель должны обеспечивать плотный и равномерный обжим прокладок по всему контуру уплотнения в притворах»

Выявленные продувания натяжного потолка, через технологические отверстия для установки свидетельствуют о нарушении технологии производства работ, а именно: нарушению герметичности (целостности) ветро-паро-гидро-изоляционного слоя кровли. Так же данное нарушение проявляется в виде продувания через розетки и отверстия на перегородке (между кухней и жилой комнатой, облицованной листами ГКЛ по каркасу) зафиксированное продувание варьируется в пределах 0,05... 0,9 м/с.

Наличие перечисленных выше продуваний влияют на параметры микроклимата помещений, что нарушает условия комфортного проживания людей в обследуемой квартире, а так же нарушает требования ГОСТ 30494-2011. «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» п.п.4.1. «В помещениях жилых и общественных зданий следует обеспечивать оптимальные или допустимые параметры микроклимата в обслуживаемой зоне»; п.п.4.2. «Параметры, характеризующие микроклимат в жилых и общественных помещениях: температура воздуха; скорость движения воздуха; относительная влажность воздуха; результирующая температура помещения; локальная асимметрия результирующей температуры»;

Промерзание пола помещений <адрес> вдоль наружной газобетонной стены вызвано частичным отсутствием утепления фасадной части здания, что обнаружено в результате изучения проектной документации (шифр 10ПР-14-АР лист 12). Более того, теплотехнические характеристики наружной стены не соответствуют требованиям по теплопередаче, а именно: СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением N 1)», что установлено путем выполнения теплотехнического расчета.

Обследуемая квартира расположена на мансардном этаже, особенностью которого является расположение окон на высоте 700,0 от пола, что делает установку полноразмерных радиаторов отопления невозможной. Фактически в данной квартире установлены биметаллические радиаторы отопления высотой 280,0... 300,0 мм. Система отопления многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, рабочий <адрес>, центральное с нижним розливом. Особенности в работе системы отопления с нижним розливом (температура воды в системе постепенно охлаждается на пути до верхнего этажа) совместно с применением радиаторов отопления малой мощности могут приводить к отклонению допустимых норм температуры (21,0... 23,0), что нарушает требования таб.1 «Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий и общежитий» ГОСТ 30494-2011. «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». Перечисленные выше дефекты являются скрытыми, влияют на комфортное проживание людей в обследуемой квартире. В результате обследования квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, рабочий <адрес>, выявлен ряд несоответствий нормативно-технической документации, а именно: дефекты обойного покрытия; продувание натяжного потолка, перегородок из ГКЛ, продувание из розеток; промерзание пола вдоль наружной стены квартиры, недостаточная толщина утепления; продувание в местах прижима оконных створок к раме; продувание оконных откосов, данные дефекты строительные, т.е. образовались в процессе строительства дома.

Судом было изучено данное заключение строительно-технической экспертизы, проведенной в ООО «НовоСтройЭксперт», оснований не доверять выводам данной судебной экспертизы не имеется, поскольку она проведена компетентными специалистами, эксперты предупреждали об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ, заключение экспертизы соответствует ст. 86 Гражданского процессуального кодекса РФ, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, поэтому суд приходит к выводу, что данное заключение может быть положено в основу при принятии решения.

Из письменных материалов дела следует, что при проведении экспертизы экспертами производилось обследование квартиры ДД.ММ.ГГГГ, в ходе обследования был выявлен ряд строительных дефектов, которые приводят к продуваниям, а как следствие к промерзанию конструкций здания многоквартирного дома, а именно: продувание через монтажные отверстия натяжного потолка, продувание оконных блоков по контуру прилегания к раме, продувание откосов по периметру оконного блока, продувание розеток со стороны жилой комнаты, со стороны кухни, продувание дыры из ГКЛ, сквозная трещина над дверным проемом квартиры, холодный пол вдоль наружной стены из газобетона. При проведении экспертизы эксперты пришли к выводу, что данные дефекты являются строительными и образовались в процессе строительства дома, данное заключение экспертов сторонами не оспаривалось.

Согласно порядка обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, утвержденным постановлением <адрес>, приобретаемые жилые помещения для детей сирот должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также требованиям к жилым помещениям, предоставляемым детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, определенным в приложении к настоящему порядку. В данном порядке изложены требования предъявляемые к жилым помещениям, приобретаемым для детей сирот и детей оставшихся без попечения родителей. Поскольку обязанность по приобретению жилья возложена законодательством на органы местного самоуправления по месту жительства данной категории граждан, контроль за соответствием приобретаемых жилых помещений, установленным законом требования, также возложена на них.

Таким образом, суд приходит к выводу, что приобретенное по муниципальному контракту от ДД.ММ.ГГГГ жилое помещение по адресу: р.<адрес> не соответствует требованиям постановления <адрес> об утверждении « Порядка обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории <адрес>», поскольку требует проведения ремонта, имеющиеся дефекты были допущены при проведении строительства жилого дома.

Суд не принимает во внимание возражения ответчика, согласно которым, выявленные дефекты относятся к текущему ремонту, обязанность по производству которого возложена на нанимателя в соответствии с законом.

В соответствии п. 3 и 4 ч. 3 ст. 67 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, для чего проводить текущий ремонт жилого помещения. Согласно ч. 5 ст. 100 Кодекса эти требования применяются в равной мере при пользовании специализированными жилыми помещениями.

Пунктом 8 договора найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей № от 05.06.2018г., предусмотрена обязанность нанимателя производить текущий ремонт.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, согласно п.3 ч.2 ст. 65 ЖК РФ, обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Пунктом 15 Договора № от ДД.ММ.ГГГГ определена обязанность наймодателя осуществлять капитальный ремонт жилого помещения и принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

Из представленного заключения экспертов следует, что выявленные дефекты допущены именно при строительстве жилого дома, а не в результате эксплуатации данной квартиры.

Согласно п. 5.3 муниципального контракта от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между <адрес> если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации квартиры, возникшие по вине продавца, то он обязан устранить их за свой счет и в согласованные с покупателем сроки.(том 1 л.д. 47)

В соответствии со ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Из материалов дела следует, что собственником данного жилого помещения в настоящее время является <адрес>, дефекты, выявленные при эксплуатации квартиры, предоставленной истцу, возникли в результате нарушений, допущенных при строительстве данного жилого дома, не являются дефектами, возникшими в результате износа данного объекта, сторонами по муниципальному контракту является Костырин А.В. и <адрес>, с требования об устранении выявленных нарушений полномочен только ответчик.

С учетом изложенного, требования истца подлежат удовлетворению, оснований для возложения обязанности по производству ремонтных работ на истца Смагину Е.Б., третье лицо «Ордынское ЖСК» у суда не имеется.

Истец Смагина Е.Б. при предъявлении требований не указала, в какие сроки, она просит произвести необходимые ремонтные работы, представитель ответчика в судебном заседании также не обосновал необходимость установления конкретных сроков производства работ, с учетом изложенного, суд приходит к выводу, что данные работы подлежат исполнению в установленные законом сроки, с учетом сезонности работ и соблюдения прав истца.

При этом в случае невозможности исполнения каких либо работ после вступления решения в законную силу, ответчик вправе обратиться в суд в порядке ст. 203 ГПК РФ.

Согласно ч.1 ст.88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 98 ч. 1 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

По делу была проведена строительно -техническая экспертиза, оплата производства экспертизы на стадии ее проведения не производилась, поскольку суд пришел к выводу о необходимости удовлетворения требований истца, расходы по проведению экспертизы в размере <данные изъяты> подлежат взысканию с ответчика <адрес>.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Обязать администрацию <адрес> в жилом помещении по адресу: <адрес> р.<адрес> провести ремонтные работы и устранить строительные дефекты в виде продувания натяжного потолка, перегородок из ГКЛ, продувания розеток, промерзания пола вдоль наружной стены квартиры, продувания оконных блоков в местах прижима оконных створок, продувания оконных откосов, произвести дополнительное утепление наружной стены квартиры.

Взыскать с <адрес> в пользу ООО «НовоСтройЭксперт» расходы по оплате производства экспертизы в размере 40000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в месячный срок.

Судья О.В. Роговая

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.