



ТСН
«Малый Ахун»

г.Сочи, ул.Дорога на Большой Ахун 14А

ПРОТОКОЛ №175
заседания Правления Товарищества собственников недвижимости
«Малый Ахун»

От 30.09.2024г
г.Сочи, ул.Дорога на Б. Ахун д.14а

Начало заседания 16-00 30.09.2024г. члены правления уведомлены в установленном порядке.

Собрание проводится в режиме видео конференции.

Всего членов Правления: 5 чел.

Присутствовали: 5 чел.

Присутствовали члены Правления ТСН «Малый Ахун»:

1. Ендуткина Ольга Александровна, кв.50;
2. Кешишян Оксана Сергеевна, кв.153;
3. Брыксина Наталья Борисовна, кв. 73;
4. Гридасова Ирина Михайловна, кв.44;
5. Руда Елена Евгеньевна, кв.61.

Кворум имеется. Заседание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1.Залив квартиры №87 с открытого балкона квартиры № 88а;
- 2.Обсуждение вопросов штатно-должностной структуры ТСН «Малый Ахун». Назначение на должность Управляющего ТСН «Малый Ахун».

СЛУШАЛИ:

1. По первому вопросу повестки выступал Председатель Правления ТСН «Малый Ахун» Кешишян О.С. В связи с многочисленными обращениями собственника квартиры №87 о фактах залива Товариществом были проведены обследования квартиры № 87 с фиксацией последствий залива, а также открытого балкона квартиры № 88а, составлены акты осмотра. 04.09.2024г. и 17.09.2024г. была собрана комиссия по установлению причин протечек, что подтверждается актами осмотра квартиры №88а. Установлено, что причина залива – попадание дождевых осадков с открытого балкона квартиры №88а. На открытом балконе квартиры №88а зафиксировано: нарушение гидроизоляционного покрытия, водоотведение с открытого балкона организовано из пластиковых лотков, имеющих слабую «разуклонку», в лотке зафиксировано наличие воды, разрыв гидроизоляции. Начиная с ноября 2023г. в производстве Хостинского районного суда рассматривалось исковое заявление [REDACTED] (собственник квартиры №87) к [REDACTED] (собственник квартиры №88а). Исковые требования строились на возмещение ущерба, взыскании компенсации морального вреда и взыскании судебных расходов. В рамках рассмотрения этого дела был изучен вопрос, что стало причинами протечек дождевых вод с открытого балкона квартиры №88а в квартиру №87. Суд считает, что причинами явились действия [REDACTED] по реконструкции системы водоотвода между квартирами истца и ответчика, а также бездействие ТСН «Малый Ахун» по приведению системы водоотведения в надлежащее состояние, не принятие ТСН достаточных мер по устранению дефектов системы водоотведения.

В соответствии с [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, **в состав общего имущества входят несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, **плиты перекрытий, балконные и иные плиты**, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (**пункт 2**). Как следует из пункта 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 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**. Пунктом 7 приложения N 7 к указанным правилам установлено, что к текущему ремонту отнесены работы по восстановлению или замене отдельных участков и элементов балконов.

Согласно правовой позиции и ввиду отсутствия перспектив по оспариванию, Товарищество обязано осуществлять мероприятия по надлежащему содержанию и ремонту балконной плиты, в т.ч. посредством устранения протечки от попадания дождевых вод, осуществлять гидроизоляцию уличных балконов, примыкания вертикальных стен к плите перекрытия, не допускать нарушения и ухудшение эксплуатационных качеств несущих конструкций балконов.

Предложено в квартире №88а провести работы силами подрядной организации, а именно: демонтировать часть стяжки пола открытого балкона глубиной до 100мм, демонтировать водоотводные лотки, установленные собственником квартиры №88а, удалить клеечную мембранную гидроизоляцию и битумный праймер с поверхности до чистого бетона. Далее провести работы по восстановлению поверхности железобетонной плиты перекрытия и гидроизоляцию плиты перекрытия открытого балкона используя 2 слоя гидроизоляции. Для проведения работ была определена организация «ООО "ГидроПромСтрой"». Стоимость работ составляет 472 965 (Четыреста семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят пять) руб. 00 коп. Гарантия на работы 5 лет. Указанные работы не были учтены в планируемой смете на 2024 год, средства предлагают использовать из статьи «Изыскательские и межевые работы», по причине отсутствия необходимости их проведения. Ремонтные работы на открытом балконе квартиры №88а необходимо незамедлительно начать, в виду аварийной ситуации. Во время дождливой погоды происходит подтопление не только квартиры № 87, но и других квартир, расположенных вниз по стояку.

При выявлении виновных лиц, с достаточным доказательством, расходы, понесенные Товариществом, будут взысканы через суд.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - пять.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ» - нет.

- По второму вопросу повестки выступал Член Правления ТСН «Малый Ахун» Брыксина Н.Б. Для активной, и системной работы ТСН «Малый Ахун» целесообразно рассмотреть вопрос о назначении кандидата на должность «Управляющий». Предложено рассмотреть кандидатуру Председателя Правления Кешишян О.С. Сумма оплаты оказываемых услуг – 63250 (шестьдесят три тысячи двести пятьдесят) рублей в месяц с облагаемым в

установленном законодательством порядке налогами, согласно штатного расписания от 01.04.2024г. Предложено заключить договор на возмездное оказание услуг с Кешищян О.С. от 01.10.2024г, сроком до 31.12.2024г.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - пять.

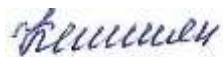
«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ» - нет.

ПОСТАНОВИЛИ:

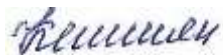
1. Заключить договор с ООО "ГидроПромСтрой». Стоимость работ составляет 472 965 (Четыреста семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят пять) руб. 00 коп. Срок проведения ремонтных работ с 14.10.2024г по 28.10.2024г.
2. Заключить договор на возмездное оказание услуг с Кешищян О.С. от 01.10.2024г, сроком до 31.12.2024г., сумма оплаты оказываемых услуг – 63250 (шестьдесят три тысячи двести пятьдесят) рублей в месяц с облагаемым в установленном законодательством порядке налогами.

Председатель Правления ТСН



Кешищян О.С.

Секретарь Правления ТСН



Кешищян О.С.

Р Е Ш Е Н И Е именем Российской Федерации

07 июня 2024 г.

Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края в составе председательствующего судьи Н.А. Волковой, при секретаре К.К. Чакирян, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску *****ой И.В. к *****кой А.А. о возмещении ущерба, взыскании компенсации морального вреда и взыскании судебных расходов,

У С Т А Н О В И Л : *****а И.В. обратилась в Хостинский районный суд г.Сочи с иском, в котором, с учетом уточнения исковых требований, просит взыскать с *****кой А.А. сумму ущерба от залива квартиры в размере 241 376 рублей, расходы на выполнение заключения специалиста в размере 25 000 рублей, расходы на юридические услуги в сумме 65 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 5 614 рублей. Исковые требования мотивированы тем, что с сентября 2022 года по настоящее время происходят заливы принадлежащей ей квартиры №, причиной которых является некачественная гидроизоляция поверхности и системы ливневого водоотведения открытого балкона вышерасположенной квартиры № принадлежащей ответчику. По мнению истца, виновником заливов и причинения ущерба ее имуществу является *****кая А.А., поскольку она изменила выполненную застройщиком общедомовую систему водоотведения осадков на своем балконе, нарушив существующую гидроизоляцию. В результате неоднократных заливов квартире истца нанесен значительный материальный ущерб. Первоначально в иске истец просил взыскать с ответчика сумму ущерба в размере 110 350 рублей?, которая определена Заключением специалиста ООО «Сочинская городская экспертно-исследовательская лаборатория» № 132/22 от 25.12.2022 на основании осмотров квартиры истца от 29.09.2022 и от 25.11.2022, указывая, что уже произвел ряд ремонтных работ по устранению ущерба на эту сумму. После проведения экспертом ООО «ДИ ТРАСО» судебной строительно-технической экспертизы истец с учетом выводов Экспертного заключения от 22 февраля 2024 года № СЭ2024/015 увеличил исковые требования на установленную экспертом сумму ущерба в размере 131 026,15 рублей. В судебном заседании представитель истца, настаивая на удовлетворении иска, заявил о несогласии с выводами экспертного заключения в части ответа на вопрос о стоимости восстановительных работ после залива квартиры, пояснил, что в действительности размер причиненного ущерба больше, и ходатайствовал о назначении по делу дополнительной либо повторной судебной экспертизы по этому вопросу. Представитель ответчика *****кой А.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований *****ой И.В. к *****кой А.А. по основаниям, указанным в письменных возражениях. При этом указала, что действительно источником заливов квартиры истца являются протечки с открытого балкона квартиры, принадлежащей ответчику. Однако причиной сложившейся ситуации явилась установленная застройщиком многоквартирного дома не соответствующая обязательным строительным нормам система водоотведения осадков с открытого балкона ответчика, которая постоянно давала протечки. В связи с чем не только ответчик *****кая А.А., но и другие собственники аналогичных квартир были вынуждены самостоятельно осуществить ее переустройство, поскольку ТСН бездействовало и отказывалось предоставить собственникам квартир техническую документацию на систему водоотведения. Однако протечки случались вновь. ТСН «Малый Ахун», признавая свою ответственность за состояние балконной плиты и систему водоотведения как общедомового имущества, в ноябре 2022 года взяло на себя организацию и оплату работ по определению причин протечек, ремонту балконной плиты и системы водоотвода между квартирами истца и ответчика, заключило договор подряда со специализированной фирмой ООО «Константа» на сумму 236 285 рублей, потребовав от ответчика

предоставить доступ на балкон и демонтировать финишное покрытие на балконе. Поскольку после выполненных работ протечки не прекратились, ТСН стало требовать от ответчика самостоятельно провести работы по устранению протечек, не разрешая постелить финишное покрытие на балконе и установить ливнеотстоки с крыши, что также усугубляет объем протечек. По мнению *****кой А.А., надлежащим ответчиком по предъявленному иску является не она, а ТСН «Малый Ахун» как управляющая организация. Кроме того, заливы квартиры истца участились и усугубились после того, как она сама в октябре 2022 года вскрыла и демонтировала в своем перекрытии остатки водосточных труб прежней системы водоотведения без надлежащей герметизации оставшихся каналов, несмотря на неоднократные предупреждения ТСН о недопустимости этого. Представитель ответчика также заявила о подложности представленного истцом в качестве доказательства Заключения специалиста № 132/22 от 25.12.2022, поскольку его первоначальный, ранее направленный истцом ответчику вариант содержал также вывод эксперта о нарушении застройщиком требований к системе водоотведения МКД и обязанности ТСН устранить указанные нарушения. Кроме того, представитель ответчика указала на то, что истцом в материалы дела не представлено доказательств уже произведенных расходов на устранение последствий заливов в размере 11 350 рублей. Представители третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ТСН «Малый Ахун» в судебном заседании поддержали иски требования *****ой И.В. к *****кой А.А., считая их обоснованными и подлежащими удовлетворению, пояснив, что многоквартирный дом сдан в эксплуатацию в 2011 году, установленная застройщиком система водоотведения между квартирами истца и ответчика соответствовала обязательным требованиям, проект дома одобрен положительным заключением государственной экспертизы, поэтому ответственность за протечки и причиненный квартире истца ущерб полностью лежит на ответчике, поскольку она самовольно изменила систему водоотведения с балкона между квартирами. По мнению ТСН, причина протечек состоит в некачественной гидроизоляции под лотком водоотведения, который установлен ответчиком на своем балконе. Истец *****а И.В. после перерыва в судебное заседание не явилась, направив в суд своего представителя. Ответчик *****кая А.А. в судебное заседание не явилась, направив в суд своего представителя. Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлеченного судом к участию в деле, Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о времени и месте судебного заседания извещен надлежаще, о причинах неявки суду не сообщил. В силу ч.5 ст. 167 ГПК Российской Федерации стороны вправе просить суд о рассмотрении дела в их отсутствие, согласно ч.3 указанной статьи суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными. С учетом положений ст. 167 ГПК Российской Федерации и мнения сторон суд полагает возможным рассмотреть исковое заявление при данной явке. Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, изучив и оценив представленные доказательства, находит иски требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям. Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, истец и ответчик являются собственниками квартир в 17-этажном многоквартирном доме в Хостинском районе г. Сочи. *****ой И.В. принадлежит этаже, *****кой А.А. – квартира № 88а, расположенная на 17 этаже; под открытым балконом площадью 27,7 кв.м квартиры ответчика расположены закрытые остекленные лоджии и жилые комнаты квартиры истца. Управляющей организацией многоквартирного дома в период с сентября 2022 года по дату предъявления иска происходили неоднократные протечки с потолка и заливы квартиры истца дождевыми водами с открытого балкона квартиры ответчика, о чем с участием представителей ТСН «Малый Ахун» и собственников квартир составлены соответствующие акты осмотра квартир и акты о последствиях залива. Кроме того, в материалах дела имеется многочисленная переписка истца и ответчика с ТСН, подтверждающая неоднократные протечки в системе водоотведения дождевых вод с открытого

балкона ответчика в квартиру истца и попытки их устранить. Как указано в исковом заявлении и подтверждается материалами дела, первый залив квартиры № произошел 23.09.2022, о чем составлены акт осмотра от 30.09.2022 и повторный акт от 04.10.2022, в которых зафиксированы подтеки и следы грязи на потолке в квартире истца в месте расположения открытого балкона в квартире ответчика, в квартире истца декоративное покрытие стен и потолка отсутствует, идет ремонт; на балконе ответчика нарушение композитного материала, негерметичная гидроизоляция в местах стыка напольной плитки и лотка для сбора дождевой воды. В материалах дела также имеются акты о заливе квартиры от 28.10.2022, от 18.11.2022, от 16.12.2022, от 13.01.2023, от 06.09.2023. По заявке истца специалисты ООО «Сочинская городская экспертно-исследовательская лаборатория» на основании двух осмотров квартиры 29.09.2022 и 25.11.2022 выполнили Заключение специалиста № 132/22 от 25.12.2022. Как установлено судом и подтверждается нотариально удостоверенным протоколом осмотра доказательств переписки сторон в мессенджере WhatsApp, истец 31.05.2023 в порядке досудебного урегулирования спора направила ответчику указанное Заключение специалиста, содержащее три вопроса, поставленных перед специалистами, по которым сделаны следующие выводы: 1) причиной течи является некачественная гидроизоляция поверхности и системы ливневого водоотведения открытого балкона вышерасположенной квартиры; 2) стоимость ущерба, нанесенного собственнику квартиры № 87, составляет 110 350 рублей; 3) при строительстве дома застройщиком были нарушены требования СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий». При этом, с момента передачи дома в эксплуатацию, ответственность за устранение данного нарушения несет эксплуатирующая компания – ТСН. Однако истец приложила к исковому заявлению в обоснование своих требований к *****кой А.А. измененный вариант указанного Заключения специалистов, из текста которого исключен третий вопрос и вывод по нему о нарушении застройщиком строительных правил при устройстве системы водоотведения. В соответствии со ст. 186 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленная истцом копия Заключения специалиста № 132/22 от 25.12.2022 не может служить доказательством по настоящему спору, а нотариально удостоверенная копия указанного Заключения, представленная ответчиком в материалы дела, является допустимым доказательством по делу. Судом на основании письменных доказательств также установлено и подтверждается сторонам и, что в многоквартирном доме имеется система водоотвода дождевых осадков и талых вод с открытых балконов. Застройщиком была установлена следующая водоотводная система с балкона квартиры ответчика № 88а на 17 этаже: два трапа водосточных воронок были установлены в плите перекрытия балкона в водосточные трубы, которые сквозь перекрытие проходили в нижерасположенную квартиру истца № на 16 этаже. Далее водосточные трубы поворачивали под потолком квартиры истца и выходили через витражное остекление в вертикальные водосточные трубы вдоль фасада здания. Как определено двумя досудебными заключениями специалиста – ООО «Сочинская городская экспертно-исследовательская лаборатория» № 132/22 от 25.12.2022 и специалистаэксперта ИП Долженко Е.В. от 14.03.2023, а также судебным Экспертным заключением ООО «ДИ ТРАСО» от 22 февраля 2024 г. № СЭ-2024/015, установленная застройщиком многоквартирного дома система водоотведения осадков с открытого балкона квартиры № не соответствовала обязательным строительным нормам: предусматривала прокладку водостоков под потолком жилых помещений, что противоречит пункту 8.2.9 СП 30.13330.2012, а также в нарушение пункта 4.2.4.2 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 предусматривает уклон балконной плиты и отвод осадков в сторону стены здания. Как бесспорно установлено судом на основании объяснений сторон и третьего лица ТСН «Малый Ахун», письменных доказательств и экспертного заключения, ответчик *****кая А.А. без письменного согласования с ТСН осуществила реконструкцию установленной застройщиком системы водоотведения со своего открытого балкона, изменив ее следующим образом: демонтирован парапет балкона из керамзитобетонных блоков со стеклянной облицовкой, вместо него установлено ограждение балкона из нержавеющей стали, торец балконной плиты закрыт металлическим фартуком (сливом),

из тела балконной плиты демонтированы воронки, вдоль балкона на тело бетонной плиты установлен пластиковый водоотводный лоток с металлической решеткой, который посредством металлических водоотводных желобов соединен с общедомовыми вертикальными водостоками, на теле бетонной плиты устроена цементно-песочная стяжка, покрытая слоем обмазочной гидроизоляции, балкон был покрыт финишным покрытием - керамической плиткой до ноября 2022 года, после чего по требованию ТСН ответчик демонтировала его для осмотра и выполнения работ по устранению протечек специализированной организацией. В судебном заседании представители ответчика и третьего лица ТСН «Малый Ахун» пояснили, что не только *****кая А.А., но и остальные собственники аналогичных квартир на 17 этаже с открытыми балконами таким же образом изменили систему водоотведения с балконов. Во втором литере, который был построен позднее, парапеты на балконах уже застройщиком не возведены. Как следует из актов от 28.10.2022, от 18.11.2022, писем ТСН от 01.11.2022 № 220, от 24.11.2022 № 227, истец *****а И.В. вскрыла и демонтировала в своем перекрытии остатки водосточных труб прежней системы водоотведения без надлежащей герметизации оставшихся каналов. В актах от 28.10.2022 и от 18.11.2022 указано, что причина залива квартиры № – попадание дождевых осадков с открытого балкона вышерасположенной квартиры № в результате вскрытия ранее демонтированного участка трубопровода системы водоотведения дождевых вод собственником квартиры №, в письмах от 01.11.2022 № 220, от 24.11.2022 № 227 ТСН также указывает на вскрытие *****ой И.В. участка трубопровода в своей квартире, что спровоцировало заливы квартиры, в письме ТСН от 13.10.2022 № 216 *****ой И.В. рекомендовано сохранить внутриквартирный участок водоотвода, что позволит предотвратить залив помещения при попадании и скоплении дождевых осадков с вышерасположенного открытого балкона. Материалами дела подтверждается, что ТСН «Малый Ахун» после обращений истца в связи с заливами ее квартиры в ноябре 2022 года привлекло специализированную подрядную организацию ООО «Константа» для определения причин протечек и выполнения работ по ремонту балконной плиты и системы водоотвода между квартирами истца и ответчика, заключив договор подряда и заплатив за выполненные работы 236 285 рублей. Письмами от 31.10.2022 № 218, от 01.11.2022 № 219, от 10.11.2022 № 221 ТСН потребовало от ответчика *****кой А.А. предоставить доступ на балкон и демонтировать финишную плитку. На основании актов осмотра квартир истца и ответчика от 18.11.2022 специалистами ООО «Константа» было составлено заключение от 21.11.2022 № 382, в котором были указаны причины протечек: трубы водоотведения в перекрытии демонтированы без применения специализированных герметизирующих материалов, множественные усадочные трещины в бетоне перекрытия, слабая разуклонка лотков водоотведения; а также разработан план работ по герметизации балконной плиты и устранения течи: демонтаж остатков труб ПВХ водоотведения через перекрытие, монтажной пены, деструктивной стяжки, ремонт бетона безусадочным ремонтным составом, расшивка трещин в стяжке с устройством штроб в бетоне, нанесение бесшовного эластичного гидроизоляционного ковра с устройством дополнительного армирующего слоя. 05 декабря 2022 года указанные работы были выполнены подрядчиком, приняты без замечаний и оплачены ТСН, что подтверждается актом о сдаче-приемке работ. Однако как следует из актов от 16.12.2022, от 13.01.2023, от 06.09.2023 после выполненного ремонта протечки в квартиру истца не прекратились. ТСН стало требовать, чтобы *****кая А.А. самостоятельно провела работы по гидроизоляции лотка для сбора дождевой воды, при этом не позволяя постелить финишное покрытие на балконе. По делу была назначена и проведена строительно-техническая экспертиза, выполненная экспертом ООО «ДИ ТРАСО», заключением которого от 22 февраля 2024 г. № СЭ-2024/015 установлено следующее: прежняя установленная застройщиком система водоотведения дождевых вод с открытого балкона ответчика не соответствовала обязательным строительным нормам и правилам, поскольку проходила под потолком нижерасположенных жилых помещений и предусматривала уклон балконной плиты и отвод осадков в сторону стены здания; система водоотведения изменена ответчиком – в настоящее время дождевая вода по поверхности балконной плиты, имеющей уклон в сторону стен здания,

стекает в пластиковый водосточный лоток, а затем через металлические желоба отводится в общедомовые вертикальные водостоки, при монтаже лотка не выдержана необходимая разуклонка, финишное покрытие балконной плиты отсутствует; поверхность балконной плиты покрыта гидроизоляцией обмазочного типа, на поверхности плиты отсутствуют усадочные трещины и другие дефекты; в квартире истца имеются дефекты и повреждения, образовавшиеся в результате затопления; причиной протечек являются неправильно организованный водоотвод осадков с поверхности балкона, неправильный металлический слив, с большой долей вероятности можно предположить, что в районе расположения водоотводного лотка гидроизоляция выполнена некачественно; длительное отсутствие финишного покрытия балкона и водосточных желобов с кровли усугубляют нагрузку гидроизоляционный слой балконной плиты; в квартире истца имеются дефекты и повреждения, образовавшиеся в результате затопления; сумма ущерба – то есть общая величина затрат, необходимых для устранения повреждений составляет 131 026,15 рублей. В судебном заседании представитель истца, не согласившись с выводами экспертного заключения в части ответа на вопрос о стоимости восстановительных работ после залива квартиры, заявил ходатайство о назначении по делу дополнительной либо повторной судебной экспертизы по данному вопросу, поскольку, по его мнению, экспертом не учтены некоторые виды работ, а также указаны неактуальные цены на строительные материалы. При этом, представитель истца пояснил, что первоначально заявленная сумма иска в размере 110 350 рублей? - это уже произведенные истцом расходы на ремонт квартиры, которые подтверждаются приложенными к уточнению иска документами; а определенная судебным экспертным заключением от 22 февраля 2024 года № СЭ-2024/015 стоимость восстановительных работ в размере 131 026,15 рублей – это величина затрат, необходимых для устранения новых повреждений, которые имели место на момент проведения экспертизы. Суд, исследовав имеющиеся в деле доказательства, установил, что материалы дела не содержат подтверждения каких-либо уже произведенных истцом расходов по устранению последствий заливов квартиры. Так, приложенный к заявлению об уточнении исковых требований договор № 9 от 21 марта 2022 года на выполнение работ по гидроизоляции примыкания оконных блоков на сумму 65 180 рублей и квитанции об их оплате от 21.03.2022 на сумму 30 000 рублей и от 24.03.2022 на сумму 35 180 рублей не относятся к предмету спора, поскольку данные обстоятельства имели место за шесть месяцев до первого залива квартиры истца, который произошел 23 сентября 2022 года, следовательно в силу статьи 59 ГПК Российской Федерации указанные доказательства не являются относимыми по настоящему делу. Представленные истцом расчет дополнительных работ ООО «Светлый Дом Климат» без даты на сумму 27 020 рублей и счет ИП Меликян А.А. № А31 от 05.12.2022 на ламинат на сумму 18 150 рублей не являются документами, подтверждающими оплату указанных работ и ламината. Иных доказательств в подтверждение произведенных расходов истцом в материалы дела не представлено. Как предусмотрено ст. 67 ГПК Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. В соответствии с ч. 3 ст. 86 ГПК Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 настоящего Кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда. Суд не находит оснований не доверять заключению эксперта, так как, по мнению суда, данное заключение является достоверным, поскольку дано экспертом в рамках рассматриваемого дела, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Экспертное заключение согласуется со всей совокупностью доказательств, содержащихся в материалах дела. В связи с изложенным, ходатайство истца о назначении повторной или дополнительной экспертизы для разрешения вопроса о стоимости восстановительных работ является необоснованным. Согласно ст. 56 ГПК Российской Федерации

каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались. В силу ч. 2 ст. 195 ГПК Российской Федерации суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы им в судебном заседании. Обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами (ст. 60 ГПК РФ). В силу пунктов 1, 2 ст. 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. 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). На основании ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда. В пункте 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» разъяснено, что по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 ГК РФ). Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу пункта 1 статьи 15 ГК РФ в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению. По общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 ГК РФ). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное. Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в пункте 3 Постановления от 02.07.2020 N 32-П, отношения, связанные с обязательствами из причинения вреда, регулируют, прежде всего, соответствующие положения статьи 15, а также статьи 1064 и других норм главы 59 ГК Российской Федерации. По смыслу пункта 1 статьи 15 и статьи 1064 ГК Российской Федерации обязательства по возмещению вреда обусловлены, в первую очередь, причинной связью между противоправным деянием и наступившим вредом. Иное означало бы бесосновательное и, следовательно, несправедливое привлечение к ответственности в нарушение конституционных прав человека и гражданина, прежде всего права частной собственности. Необходимым условием возложения на лицо обязанности возместить вред, причиненный потерпевшему, является причинная связь, которая и определяет сторону причинителя вреда в деликтном правоотношении. При этом наступление вреда непосредственно вслед за определенными деяниями не означает непременно обусловленность вреда предшествующими деяниями. Отсутствие причинной связи между ними может быть обусловлено, в частности, тем, что наступление вреда было связано с иными обстоятельствами, которые были его причиной. При установлении причин протечек в квартиру истца с открытого балкона квартиры ответчика суд руководствуется следующими положениями законодательства. Согласно п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой

собственности крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества, в частности, включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) (подпункт в) пункта 2); внутридомовая инженерная система водоотведения (пункт 5); надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (подпункт б) п. 16). Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, установлено следующее: 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 (п. 4.2.4.2); отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (п. 4.2.4.3); организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования (п. 4.6.1.1). В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1). Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ и должно обеспечивать, в числе прочего, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1.1). При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья указанное товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 2.2). Таким образом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации балконные плиты и система водоотведения осадков являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Следовательно, их содержание и ремонт являются обязанностью организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, то есть ТСН «Малый Ахун». Застройщик ООО «АДДА» (ИНН 2319030282) судом к участию в деле не привлечен в связи с его ликвидацией (сведения являются общедоступными). Судом на основании совокупности доказательств по делу установлено, что устроенная застройщиком система водоотведения осадков с открытого балкона ответчика сквозь балконное перекрытие через нижерасположенную квартиру истца под потолком ее жилых помещений не соответствовала требованиям пункта 17.10 "СНиП 2.04.01-85. Строительные нормы и правила. Внутренний водопровод и канализация зданий", согласно которому прокладка внутренних канализационных сетей не допускается под потолком, в стенах и в полу жилых комнат. Кроме того, уклон балконной плиты и, следовательно, отвод осадков устроен застройщиком в сторону стены здания, что противоречит п. 4.2.4.2 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", согласно которому уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания. Таким образом, ответчик *****кая А.А. не вправе

была самостоятельно без согласования с ТСН изменять систему водоотведения между квартирами и проводить гидроизоляцию балконной плиты, поскольку это общедомовое имущество. Приведение системы водоотвода в соответствие с обязательными строительными нормами является обязанностью ТСН. Суд считает, что причинами протечек дождевых вод с открытого балкона квартиры и причинения ущерба имуществу истца *****ой И.В. являются действия *****кой А.А. по реконструкции системы водоотвода между квартирами истца и ответчика, а также бездействие ТСН «Малый Ахун» по приведению системы водоотведения в надлежащее состояние, не принятие ТСН достаточных мер по устранению дефектов системы водоотведения. Указанные обстоятельства состоят в причинно-следственной связи с протечками осадков в квартиру истца и причиненным истцу ущербом. В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 ноября 2017 года № 49 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении вреда, причиненного окружающей среде», по смыслу статьи 1064 Гражданского кодекса РФ, если несколько лиц действовали независимо друг от друга и действия каждого из них привели к причинению вреда окружающей среде, по общему правилу такие лица несут долевую ответственность. Кроме того, при определении степени вины ответчика *****кой А.А. в причинении ущерба имуществу истца суд учитывает, что истец *****а И.В. своими действиями по демонтажу в своем перекрытии остатков водосточных труб прежней системы водоотведения без надлежащей герметизации оставшихся каналов вопреки указаниям ТСН также нарушила изначальную герметизацию балконной плиты, что увеличило объем протечек. Статья 1083 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает основания учета вины потерпевшего при определении размера возмещения вреда. В силу пункта 2 указанной статьи, если грубая неосторожность самого потерпевшего содействовала возникновению или увеличению вреда, в зависимости от степени вины потерпевшего и причинителя вреда размер возмещения должен быть уменьшен. С учетом вышеизложенного, установленных судом обстоятельств, суд приходит к выводу о частичном возложении на *****кую А.А. ответственности за причинение ущерба имуществу *****ой И.В., произошедшего в результате протечек с открытого балкона квартиры *****кой А.А., и частичном удовлетворении заявленных исковых требований к *****кой А.А. Разрешая вопрос о размере подлежащего возмещению ответчиком, причиненного истцу ущерба, суд исходит из стоимости восстановительного ремонта квартиры истца, установленной экспертным заключением от 22 февраля 2024 года № СЭ-2024/015 в размере 131 026,15 рублей. С учетом степени вины ответчика в причинении данного ущерба суд частично удовлетворяет исковые требования *****ой И.В. и взыскивает в её пользу с *****кой А.А. в счет возмещения ущерба 70 000 рублей. Требование истца о компенсации морального вреда является необоснованным, противоречит закону и не подлежит удовлетворению, поскольку по общему правилу в силу ст. 151 Гражданского кодекса РФ компенсации подлежит моральный вред, причиненный гражданину действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага. В настоящем же споре истец указывает на нарушение его имущественных прав (ущерб имуществу в результате заливов квартиры), в этом случае законом компенсация морального вреда не предусмотрена. По правилам части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 96 данного Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано. При обращении с настоящим иском заявлением истцом оплачена государственная пошлина в размере 9 021 рублей, в связи с чем, в силу положений статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд взыскивает с ответчика понесенные истцом расходы по оплате государственной пошлины пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований от 70 000 рублей в размере 1 700 рублей. В силу части 1 статьи 100 Гражданского

процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах. Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определении от 17 июля 2007 г. N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 100 Гражданского процессуального кодекса РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле. Поскольку реализация названного права судом возможна лишь в том случае, если он признает эти расходы чрезмерными в силу конкретных обстоятельств дела, при том, что, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, суд обязан создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных прав и обязанностей сторон. Таким образом, основным критерием определения размера оплаты труда представителя, является разумность суммы оплаты, которая предполагает, что размер возмещения стороне расходов должен быть соотносим с объемом защищаемого права. Оценивая степень сложности дела, объем защищаемого права, баланс прав и законных интересов сторон, характер выполненной юридической услуги, временные и интеллектуальные затраты, учитывая принцип разумности, а также вывод суда о частичном удовлетворении иска, суд считает подлежащим взысканию с ответчика в пользу истца в счет возмещения расходов на оплату юридических услуг сумму в размере 30 000 рублей, признавая именно данный размер расходов разумным и соразмерным объему оказанной услуги, снижая заявленную сумму с 65 000 рублей. Суд считает, что заявленное истцом требование о взыскании с ответчика расходов истца на выполнение заключения специалиста в размере 25 000 рублей удовлетворению не подлежит, поскольку в силу положений ст.88 ГПК Российской Федерации суд не признает данные расходы необходимыми. Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд Р Е Ш И Л : *****ой И.В. в удовлетворении ходатайства о назначении повторной строительнотехнической экспертизы отказать. Взыскать с *****кой А.А. (№) в пользу *****ой И.В. (№) в счет возмещения ущерба 70 000 рублей, судебные расходы 31 700 рублей, а всего взыскать 101 700 рублей. В остальной части иска отказать. Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Хостинский районный суд г.Сочи в течение месяца со дня изготовления 14.06.2024 мотивированного решения суда. Председательствующий: Н.А. Волкова На момент публикации решение суда не вступило в законную силу. СОГЛАСОВАНО: СУДЬЯ Н.А. ВОЛКОВА