

НОВОСИБИРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 6 июля 2017 г. по делу N 33-6211/2017

Судья Бутырин А. В.

Докладчик Коваленко В. В.

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Черных С. В.

судей Коваленко В. В., Грибанова Ю. Ю.

при секретаре Ф.И.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Новосибирске 6 июля 2017 года гражданское дело по иску Ф.И.О., Ф.И.О., Ф.И.О. к мэрии <адрес> о понуждении к проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома*

апелляционной жалобе представителя Ф.И.О., Ф.И.О., Ф.И.О. — Ф.И.О. на решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 27 сентября 2017 года*.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Коваленко В.В., объяснения представителя Ф.И.О., Ф.И.О., Ф.И.О. — Ф.И.О., представителя мэрии <адрес> Ф.И.О., представителя Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики <адрес> Ф.И.О., судебная коллегия

установила:

Ф.И.О., Ф.И.О. и Ф.И.О. обратились в суд с иском к мэрии <адрес> о понуждении к проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

В обоснование иска указали, что являются собственниками <адрес>, расположенной в многоквартирном <адрес>.

Многokвартирный дом по адресу <адрес>, построен в 1961 году, на основании постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1 принят в собственность муниципального образования <адрес>. Первая квартира в доме приватизирована в 1992 году, право собственности истцов на жилое помещение в доме также возникло в порядке приватизации и зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

В связи с длительной эксплуатацией, многоквартирный дом требует капитального ремонта, в настоящее время включен в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории <адрес>, на 2014—2038 годы, утвержденную постановлением <адрес> ДД.ММ.ГГГГ. Необходим ремонт фасада, кровли, лестничных клеток, трубопровода ГВС, ХВС, канализации, отопления, отмостки и приямков, внутриквартальной дороги.

Согласно разделу IV технического паспорта дома «Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома», по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ фундамент дома (бетонный глубиной до 2 м) уже имел трещины, крыша (шифер) — трещины и отколы, полы (досчатые на лагах) —

* Текст приводится по оригиналу апелляционного определения суда.

щели; оконные и дверные проемы — стертости; наружная отделка — трещины, общий процент износа составлял 37 %.

Таким образом, поскольку многоквартирный дом нуждался в капитальном ремонте еще до передачи квартиры в собственность истцов и до приватизации первой квартиры в доме, т. е. в период нахождения в собственности муниципального образования, истцы считают, что у бывшего наймодателя — муниципального образования, возникла обязанность по проведению его капитального ремонта.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, просили обязать мэрию <адрес> в срок до ДД.ММ.ГГГГ разработать проект и провести капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, а именно: провести капитальный ремонт фундамента, отмостки, внешних и внутренних капитальных стен, крыши, дверных и оконных проемов, наружной и внутренней отделки, системы отопления, электроснабжения, вентиляции, канализации, системы горячего и холодного водоснабжения, балконов, лестничных площадок и крылец. Взыскать с ответчика в пользу истцов компенсацию морального вреда в сумме по 20 000 рублей, судебные расходы по уплате госпошлины в размере 300 рублей.

Решением Центрального районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ исковые требования оставлены без удовлетворения полном объеме.

В апелляционной жалобе представитель истцов — Ф.И.О. просит решение отменить и принять новое решение, которым исковые требования истцов удовлетворить в полном объеме.

В обоснование апелляционной жалобы указывает, что суд первой инстанции пришел к необоснованному выводу о возникновении обязанности по проведению капитального ремонта у собственников помещений и проведении ремонта за счет их средств в рамках региональной программы.

По мнению апеллянта, суду следовало применить положения ст. 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», возлагающую обязанность провести капитальный ремонт имущества на бывшего наймодателя, если она не исполнена на момент приватизации первой квартиры, поскольку предусмотренная данной нормой обязанность не прекращается при включении дома в региональную программу капитального ремонта, а представленный в дело технический паспорт являлся достоверным доказательством, подтверждающим необходимость капитального ремонта дома до передачи в собственность первой квартиры.

Обращает внимание, что у суда имелась возможность определить степень износа имущества на основании ранее действовавшей Методики определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минжилкомхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404), однако суд не принял во внимание доводы истцов о ее применении.

<адрес> поданы возражения на апелляционную жалобу.

Рассмотрев дело в соответствии с требованиями ст. 327¹ ГПК РФ, в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ истцы Ф.И.О., Ф.И.О. и Ф.И.О. на основании договора N передачи в собственность граждан квартиры приобрели в общую долевую собственность (по 1/6 доле каждый) <адрес> (т. 1 л.д. 15—16).

Многоквартирный <адрес> возведен в 1961 году (т. 1 л.д. 17—20).

Полагая, что до передачи из муниципальной собственности в собственность граждан квартир, расположенных в <адрес>, мэрия <адрес> не исполнила обязанность по проведению капитального ремонта данного дома, истцы обратились в суд с настоящим иском.

Разрешая спор и отказывая истцам в удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что до даты первой приватизации квартиры в <адрес> данный дом в капитальном ремонте не нуждался, в связи с чем пришел к выводу о необоснованности заявленных исковых требований.

Судебная коллегия соглашается с данными выводами суда первой инстанции, как соответствующими закону и обстоятельствам дела.

В соответствии со ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон о приватизации жилищного фонда) приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с ч. 2 ст. 3 Закона о приватизации жилищного фонда, которая с 1 марта 2005 г. утратила силу в связи с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда становились совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

Согласно ст. 147 ЖК РСФСР государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда, домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также многоквартирных домов, находящихся в собственности граждан.

Оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом этих домов, производится по ставкам или на условиях, установленных (для обслуживания и ремонта жилых домов государственного и муниципального жилищного фонда).

Собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

С ДД.ММ.ГГГГ порядок содержания общего имущества и расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома урегулирован Жилищным кодексом Российской Федерации.

В силу п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии со ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник

помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади.

В настоящее время, на основании ст. 158 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 и взносов на капитальный ремонт.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 ГК РФ.

Исходя из системного толкования ст. 16 Закона о приватизации жилищного фонда, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ, обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений после исполнения этой обязанности бывшим наймодателем.

С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом о приватизации жилищного фонда, жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивает статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности. В связи с чем, необходимость проведения капитального ремонта должна определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Вместе с тем, норма ст. 16 Закона о приватизации жилищного фонда не возлагает на орган местного самоуправления дополнительных функций, а является гарантией прав граждан на бесплатную приватизацию жилого помещения, в отношении которого соблюдены установленные требования, обеспечиваемые своевременным проведением капитального ремонта.

Из данной нормы закона следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Как правильно указал суд первой инстанции, юридически значимым для рассмотрения настоящего дела является выяснение наличия на момент приватизации первой квартиры в доме технических недостатков, как всего жилого дома, так и отдельных его конструкций, исправление которых возможно только в условиях проведения капитального ремонта.

Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденным приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312 (ВСН 58-88р), предусмотрена минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов.

Данные Ведомственные строительные нормы, утвержденные Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312, в Приложении N 3 (рекомендуемом) предусматривают минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов.

Вместе с тем, пунктами 2.2 и 2.3 указанных Ведомственных строительных норм установлено, что сроки проведения ремонта зданий, объектов или их элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния.

Органы управления жилищным хозяйством независимо от их ведомственной принадлежности, министерства и ведомства. эксплуатирующие объекты коммунального и социально-культурного на-

значения, могут корректировать продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов, приведенные в Прил. 2 и 3, при соответствующем технико-экономическом обосновании и обеспечении условий комфортного проживания и обслуживания населения.

Таким образом, необходимость проведения капитального ремонта должна определяться в каждом конкретном случае с учетом непосредственного исследования технического состояния зданий, строений и их элементов, а не исходя из нормативных сроков их эксплуатации.

Как видно из материалов дела, первая квартира в <адрес> была передана в собственность граждан в порядке приватизации по договору N от ДД.ММ.ГГГГ (т. 1 л.д. 21).

Доказательств того, что на указанную дату данный жилой дом находился в неудовлетворительном состоянии, не обеспечивающем условий комфортного проживания, и нуждался в капитальном ремонте, истцами в суд первой представлено не было.

Суд первой инстанции обоснованно отклонил ссылку истцов на данные технического паспорта, составленного по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому на указанную дату общий процент износа составлял 37 % (т. 1 л.д. 17—20). Как правильно указал суд, содержащиеся в данном техпаспорте сведения сами по себе не являются основанием удовлетворения иска.

Согласно п. 47 Положения о признании жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N (далее — Положение) принятие решения об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным требованиям, в том числе принятие решения о необходимости проведения капитального ремонта жилого помещения, относится к компетенции Межведомственной комиссии.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решения о необходимости проведения капитального ремонта <адрес> комиссией не принималось.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что на момент приватизации первой квартиры в <адрес>, данный многоквартирный дом не требовал капитального ремонта.

С ДД.ММ.ГГГГ организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории <адрес> реализуется в соответствии с Законом Новосибирской области от 05.07.2013 г. N 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах осуществляется за счет средств собственников общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории <адрес>, на 2014—2038 годы, утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 N 524-п (далее — Региональная программа). В Региональную программу включены все многоквартирные дома, расположенные на территории <адрес>.

Согласно Региональной программе, ремонт конструктивных элементов общего имущества многоквартирного дома по <адрес> запланирован в следующие сроки: перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (объекты общего имущества многоквартирного дома): Ремонт крыши, год проведения — 2019, износ — 45 %; Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, год проведения — 2019, износ — 36 %; Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения, год проведения — 2019, износ — 35 %; Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения, год проведения — 2019, износ — 35 %; Ремонт фасада, год проведения — 2022, износ — 30 %; Ремонт внутри-

домовой инженерной системы канализования и водоотведения, год проведения — 2025, износ — 35 %; Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, год проведения — 2031, износ — 35 %; Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения, год проведения — 2031, износ — 35 % (т. 2 л.д. 173—174).

При этом, как правильно указал суд первой инстанции, истцы, а также ТСЖ «Алейская, 14», вправе обратиться в установленном порядке с предложением о переносе срока выполнения капитального ремонта на более ранний срок в связи с аварийностью, неудовлетворительностью элементов общего имущества дома либо о замене вида капитального ремонта, а также с просьбой о предоставлении государственной поддержки на проведение работ по капитальному ремонту.

Доводы апелляционной жалобы о том, что у суда имелась возможность определить степень износа имущества на основании ранее действовавшей Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Минжилкомхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404, являются необоснованными. Так, указанная методика была разработана для определения процента изношенности частей строений и элементов благоустройства. Процент износа многоквартирного <адрес> по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ (37 %) был определен и указан в техническом паспорте, составленном на указанную дату. Данные сведения, как указано выше, сами по себе не являются основанием удовлетворения иска, поскольку доказательств того, что на момент первой приватизации жилой дом находился в неудовлетворительном состоянии, истцами представлено не было.

С учетом изложенного, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований. Доводы апелляционной жалобы являлись предметом рассмотрения в суде первой инстанции, нашли отражение в мотивировочной части решения, в апелляционной жалобе не содержится новых обстоятельств, а также не представлены новые доказательства, опровергающие выводы судебного постановления, а потому не могут служить основанием для его отмены.

Руководствуясь статьями 328—330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 27.09.2017 г. оставить без изменения, а апелляционную жалобу представителя Ф.И.О., Ф.И.О. и Ф.И.О. — Ф.И.О. — без удовлетворения.