

2. Практика взыскания причиненного ущерба в результате капитального ремонта

В процессе осуществления работ по капитальному ремонту нередки ситуации, когда работники подрядчика причиняют убытки личному имуществу жителей дома. Одной из самых частых причин ущерба является изношенность внутридомовых инженерных систем отопления и водоснабжения. В случае повреждения ремонтируемых систем прогнившие трубы или их соединения не выдерживают, в результате чего происходит залив квартир.

Ситуация с заливом произошла в городе Абакан в 2015 году. Собственники залитой квартиры обратились в суд с иском о возмещении причиненного ущерба сразу к двум ответчикам – региональному оператору и управляющей организации. В суд собственники предоставили акт технического осмотра квартиры, составленный представителями управляющей организации и результаты оценки стоимости причиненного ущерба. Первый документ подтвердил факт залива квартиры, второй – размер причиненного ущерба. В ходе судебного разбирательства судья пришел к выводу об отсутствии вины управляющей организации и возложении обязанности возместить убытки в полном объеме на регионального оператора. В сумму возмещения вошел материальный ущерб, рассчитанный оценщиком, сумма государственной пошлины, оплаченная истцами при подаче искового заявления, затраты на услуги оценщика.³

Похожая история с заливом квартиры произошла в подмосковном городе Подольск. История с заливами в этой квартире происходила неоднократно на протяжении определённого периода времени и ранее истец уже обращался в суд с требованием к управляющей организации. Суд ранее поддержал заявленные требования и обязал управляющую организацию выполнить восстановительные работы внутри помещения, заменить кровлю, возместить моральный вред собственнику квартиры. После очередного залива владелец обратился в суд снова с требованием к той же управляющей организации возместить ему вред, причиненный имуществу, а также моральный вред и сумму неустойки.

Однако в ходе разбирательства выяснилось, что залив произошел из-за работ, организованных региональным оператором Московской области – Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов». В результате региональный оператор был привлечен в качестве второго ответчика и с него была взыскана половина суммы ущерба, расходы на строительно-техническую экспертизу, сумма морального вреда и государственная пошлина. Вторая половина суммы, подлежащая возмещению с управляющей организации, не взыскивалась судом по причине невыполненного предыдущего решения суда, которым эта сумма подлежала взысканию с управляющей организации. Региональный оператор

³ http://abakan11.hak.msudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&op=sd&number=1407757&dela_id=1540005



попытался обжаловать решение, но Московский областной суд не удовлетворил жалобу и оставил решение суда первой инстанции в силе.

Суд, принимая решение по делу в городе Подольск, помимо общих положений о возмещении вреда, сформулированных в статьях 15 и 1064 Гражданского кодекса, к правоотношениям между собственником квартиры и региональным оператором применяет нормы Закона РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей», усматривая в собственнике квартиры именно потребителя оказываемых ему услуг в виде работ по капитальному ремонту общего имущества, а в региональном операторе – исполнителя, ответственного перед собственником за работу как выполненную, так и не выполненную подрядчиком. Такой подход суда выглядит очень важным, обеспечивающим защиту прав именно добросовестного собственника, потому что взаимоотношения между собственником и региональным оператором, собственником и подрядчиком, которого выбрал региональный оператор, на законодательном уровне не выглядят однозначно как отношения на основании законодательства о защите прав потребителей.⁴

⁴ <http://sudact.ru/regular/doc/e0wS7EjCqom5/>

