

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Мурманск

27 марта 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда в составе:

председательствующего

Хмель М.В.

судей

Захарова А.В.

Брандиной Н.В.

при секретаре

Волковой Е.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Макруша Виктора Александровича, Палагичевой Марии Ивановны, Алексеевой Марии Васильевны, Гельмановой Ларисы Владимировны, Шевелевой Людмилы Владимировны, Тарасовой Ольги Николаевны, Носова Виктора Григорьевича, Русявой Раисы Васильевны, Александра Дмитрия Геннадьевича, Сауткиной Нины Константиновны, Сусловой Марии Ильиничны, Севастьяновой Валентины Иосифовны к Администрации города Мончегорска и Муниципальному казенному учреждению «Управление жилищно-коммунального хозяйства города Мончегорска» о возложении обязанности проведения комплексного капитального ремонта многоквартирного жилого дома,

по апелляционной жалобе и дополнению к ней администрации города Мончегорска на **решение Мончегорского городского суда Мурманской области от 17 января 2013 года**, по которому постановлено:

«Исковые требования Макруш Виктора Александровича, Палагичевой Марии Ивановны, Алексеевой Марии Васильевны, Гельмановой Ларисы Владимировны, Шевелевой Людмилы Владимировны, Тарасовой Ольги Николаевны, Носова Виктора Григорьевича, Русявой Раисы Васильевны, Александра Дмитрия Геннадьевича, Сауткиной Нины Константиновны, Сусловой Марии Ильиничны, Севастьяновой Валентины Иосифовны к Администрации города Мончегорска и Муниципальному казенному учреждению «Управление жилищно-коммунального хозяйства города Мончегорска» о возложении обязанности проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома – удовлетворить частично.

Обязать администрацию муниципального образования город Мончегорск с подведомственной территорией и Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства города Мончегорска» в срок до 01 декабря 2014 года провести капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Мончегорск, ул. Гагарина, д. 14а, а именно: капитальный ремонт кровли с ремонтом вентиляционных шахт; капитальный ремонт системы канализации; капитальный ремонт системы отопления с заменой запорной арматуры, трубопроводов отопления; капитальный ремонт системы горячего и

холодного водоснабжения с заменой запорной арматуры, стояков и розливов водоснабжения».

Заслушав доклад судьи Брандиной Н.В., объяснения представителя администрации г. Мончегорска Мининой О.В., поддержавшей доводы апелляционной жалобы и дополнения к ней, возражения против жалобы и дополнений к ней Суловой М.И., представителя Шевелёвой Л.В. – Романович С.А., представителя ООО «Теплоэнергосервис» Гусева А.Н., судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда

установила:

Макруш В.А., Палагичева М.И., Алексеева М.В., Гельманова Л.В., Шевелева Л.В., Тарасова О.Н., Носов В.Г., Русявая Р.В., Александров Д.Г., Сауткина Н.К., Сулова М.И., Севастьянова В.И. обратились в суд с иском к администрации города Мончегорска и Муниципальному казенному учреждению «Управление жилищно-коммунального хозяйства города Мончегорска» (далее – МКУ «УЖКХ г. Мончегорска») о возложении обязанности проведения комплексного капитального ремонта многоквартирного жилого дома.

В обоснование заявленных исковых требований указали, что являются собственниками жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме № 14а по улице Гагарина в городе Мончегорске.

С момента постройки дома (с 1946 года) капитальный ремонт некоторых конструктивных элементов здания и внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования не производился.

На письменное обращение с требованием произвести капитальный ремонт дома, в частности кровли, администрацией города Мурманска был дан отказ по мотиву отсутствия потребности в проведении капитального ремонта многоквартирного дома на момент бесплатной передачи жилых помещений в собственность граждан.

Вместе с тем, при заключении собственниками жилых помещений в указанном многоквартирном доме с управляющей организацией ООО «Теплоэнергосервис» договора управления, был составлен акт технического состояния многоквартирного дома, в котором указано, каким конструктивным элементам и оборудованию дома требуется капитальный ремонт, в частности – чердачные перекрытия, наружная отделка, внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование.

Срок эксплуатации указанных элементов здания и оборудования дома составляет более 66 лет, что превышает указанные в Положении об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденном приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 года № 31, показатели продолжительности эксплуатации.

19 января 2012 года собственники обратились в администрацию города Мончегорска с требованием о включении дома в адресную программу по

проведению капитального ремонта в 2012 году, в чем им было отказано.

Согласно заключению специалиста ООО «Стройэксперт» от 26 октября 2012 года причиной значительного износа кровли, вентиляционных шахт, внутренних инженерных сетей, является длительное отсутствие капитального ремонта.

Истцы просили суд возложить на ответчика обязанность по проведению комплексного капитального ремонта в 2013 году многоквартирного жилого дома, расположенного в городе Мончегорске, улица Гагарина, дом 14а, в том числе провести: капитальный ремонт кровли с ремонтом вентиляционных шахт; капитальный ремонт системы канализации; капитальный ремонт системы отопления с заменой запорной арматуры, трубопроводов отопления; капитальный ремонт системы горячего и холодного водоснабжения с заменой запорной арматуры, стояков и розливов водоснабжения.

В судебном заседании Русявая Р.В., Сулова М.И., Шевелева Л.В., Сауткина Н.К. и Тарасова О.Н. поддержали заявленные иски в полном объеме.

Макруш В.А., Палагичева М.И., Алексеева М.В., Гельманова Л.В., Носов В.Г., Александров Д.Г., Севастьянова В.И. в судебное заседание не явились, ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель администрации города Мончегорска и МКУ «УЖКХ г. Мончегорска» Минина О.В. в судебном заседании иск не признала.

Представитель ООО «Теплоэнергосервис» Романович С.А. заявленные иски поддержала.

Судом постановлено приведенное выше решение.

В апелляционной жалобе и дополнении к ней представитель администрации города Мончегорска Минина О.В. просит решение суда отменить в связи с нарушением судом норм материального и процессуального права.

В обоснование жалобы указывает, что право на проведение капитального ремонта в домах за счет бывшего наймодателя имеют граждане наниматели жилого помещения, которые реализовали свое право на приватизацию жилого помещения.

Вместе с тем Макруш В.А., Гельманова Л.В., Русявая Р.В., Сауткина Н.К. являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме на основании договоров купли-продажи и участия в приватизации не принимали. Однако суд не принял во внимание данный факт и необоснованно отказал об исключении вышеназванных лиц из числа истцов.

Привела довод о том, что жилой дом № 14а по улице Гагарина в городе Мончегорске был передан АО «Комбинат Североникель» в муниципальную собственность города Мончегорска 01 января 1998 года, в связи с чем собственники, приватизировавшие жилые помещения до указанного момента, имеют право требовать капитального ремонта у бывшего наймодателя – АО «Комбинат Североникель».

Указала, что при передаче дома было проведено его комиссионное обследование, по результатам которого сделаны выводы об

удовлетворительном состоянии многоквартирного дома. Данный документ не содержит сведений, позволяющих утверждать о том, что работы капитального характера не проводились, что свидетельствует об отсутствии по состоянию на 01 января 1998 года у собственников жилых помещений права требовать у бывшего наймодателя проведения капитального ремонта.

Также отмечает, что на протяжении длительного времени собственники жилых помещений не обращались в адрес администрации о замене инженерных систем дома, не сообщали об аварийности конструкций дома.

Заключение специалиста ООО «Стройэксперт» составлено на основе визуального осмотра, без проведения замеров площадей, объемов метража, составления эскизов и чертежей, что не позволяет оценить степень износа конструктивов и внутридомовых инженерных сетей. Ссылки на строительные ведомственные нормы 58-88 (р) считает необоснованными. По указанным основаниям полагает, что названное заключение не может быть принято в качестве доказательства, подтверждающего тот факт, что при передаче жилых помещений в собственность многоквартирный дом нуждался в проведении капитального ремонта. Иных доказательств, свидетельствующих об обратном, истцами не представлено.

В отзыве на апелляционную жалобу директор МКУ «УЖКХ г. Мончегорска» Рудаков А.В. соглашается с изложенными в жалобе доводами.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились Макруш В.А., Палагичева М.И., Алексеева М.В., Гельманова Л.В., Шевелева Л.В., Тарасова О.Н., Носов В.Г., Русявая Р.В., Александров Д.Г., Сауткина Н.К., Севастьянова В.И., представитель МКУ «УЖКХ г. Мончегорска», извещенные о времени и месте рассмотрения дела.

Судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся в судебное заседание лиц, поскольку их неявка в силу статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием к разбирательству дела.

Согласно части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и дополнения к ней, судебная коллегия по гражданским делам не находит оснований для отмены решения суда.

Суд правильно установил обстоятельства, имеющие значение для дела, и к возникшим правоотношениям применил надлежащие нормы материального права.

Статьей 7 Конституции Российской Федерации утверждено, что Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь человека.

Согласно статье 12 Конституции Российской Федерации в России признается и гарантируется местное самоуправление, самостоятельное в

пределах своих полномочий. Часть 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации устанавливает, что органы местного самоуправления создают условия для осуществления права на жилище.

В соответствии с частью 2 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в том числе и в редакции, действовавшей до принятия Жилищного кодекса Российской Федерации, к вопросам местного значения городского округа относятся организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда.

Статьей 87 Бюджетного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01 января 2006 года) было предусмотрено, что исключительно из местных бюджетов финансируются следующие функциональные виды расходов: организация, содержание и развитие муниципального жилищно-коммунального хозяйства.

На основании статьи 16 Закона Российской Федерации от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» 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.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпунктами «б», «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее - Правила), крыши, 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) относятся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Согласно подпункту «з» пункта 11 Правил содержание общего имущества в многоквартирном доме включает в себя текущий и капитальный ремонт общего имущества, указанного в подпунктах «а»-«д» пункта 2 настоящих Правил. При этом пунктом 10 Правил предусмотрено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

Как установлено судом и подтверждено материалами дела, истцы

являются собственниками квартир, расположенных в многоквартирном доме № 14а по улице Гагарина в городе Мончегорске.

01 января 1998 года указанный жилой дом был передан АО «Комбинат Североникель» в муниципальную собственность города Мончегорска на основании акта приема-передачи объектов социально-культурного коммунально-бытового назначения № 217. При передаче в муниципальную собственность было проведено комиссионное обследование жилого дома, в результате которого комиссия пришла к выводу, что общий процент износа дома составляет 61 %. Состояние объекта оценено как удовлетворительно при этом, процент износа кровли составлял 20 %, перекрытий – 50 % процент износа систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения составлял 55 %, и требовались работы по их замене.

С 01 января 2009 года управление многоквартирным домом осуществляет ООО «Теплоэнергосервис». При передаче дома под управление ООО «Теплоэнергосервис» составлен акт технического состояния МКД согласно которому система горячего водоснабжения, водоотведения находится в неудовлетворительном состоянии; согласно акту технического состояния МКД капитальный ремонт крыши выполнен в 2001 году чердачным перекрытиям, системам водоотведения, отопления, электроснабжения требуется капитальный ремонт; капитальный ремонт внутридомовых инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения выполнен в 2003 году.

При этом, как следует из объяснений представителя ООО «Теплоэнергосервис», сведения о производстве капитального ремонта в 2001 и в 2003 годах вышеназванных конструктивных элементов внесены в акт технического состояния МКД со слов жителей дома, технической документации о производстве капитального ремонта не имеется.

Согласно технической документации на жилой дом № 14а по улице Гагарина в городе Мончегорске дом 1946 года постройки, фундамент – бутобетонный, ленточный; стены – кирпичные; перегородки – деревянные перекрытия чердачные и междуэтажные – деревянные, утепленные перекрытие подвальное – монолитное железобетонное. Крыша дома шиферная по деревянным стропилам и обрешетке, процент износа кровли в 1996 году составлял 20%, в 2012 году – 45 %. Санитарные и электротехнические устройства дома: отопление от ТЭЦ, трубы водопровода стальные, трубы канализации чугунные, горячее водоснабжение централизованное, ванны чугунные эмалированные, проводка электроосвещения и радио скрытая, проводка телефона открытая, вентиляция приточно-вытяжная в 2012 году (на 1996 год информация отсутствует); процент износа названных конструктивных элементов в 1996 году составлял 46%, в 2012 году – 49 %. Общий процент износа дома в 1996 году составлял 46%, в 2012 году – 49 %.

Необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома, в частности, ремонта кровли с ремонтом вентиляционных шахт, системы канализации, системы отопления, системы горячего и

холодного водоснабжения, подтверждается также заключением эксперта ООО «СтройЭксперт» от 26 октября 2012 года.

Разрешая настоящий спор, суд, с учетом установленных по делу обстоятельств, исходя из сроков эксплуатации зданий, сооружений и их отдельных конструктивных элементов, установленных Ведомственными строительными нормами, утвержденными приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312, пришел к правильному выводу о том, что кровля, вентиляционные шахты, системы канализации, отопления, горячего и холодного водоснабжения дома, в котором проживают истцы, требуют проведения капитального ремонта.

При этом судом принято во внимание, что дом введен в эксплуатацию в 1946 году, сведений о проведении капитального ремонта кровли и названных систем ответчиками в порядке статей 55-57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлено, в нарушение Ведомственных строительных норм ВСН58-88(Р), Положения об организации и проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения от 23 ноября 1988 года, предусматривающих предельные сроки эксплуатации дома, кровля и системы канализации, отопления, горячего и холодного водоснабжения дома эксплуатируются с превышением сроков, установленных для проведения капитального ремонта.

Вместе с тем, проанализировав приведенные выше нормы материального права, суд пришел к правильному выводу о том, что действовавшее до принятия Жилищного кодекса Российской Федерации законодательство вопросы содержания муниципального жилищного фонда относил к исключительным расходным обязательствам муниципальных образований, не возлагая данные расходы на граждан, проживающих в данном жилищном фонде.

При этом обязательства по капитальному ремонту жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, неисполненные бывшим наймодателем (органом местного самоуправления) на момент приватизации гражданином жилого помещения, занимаемого в этом доме, сохраняются до их исполнения, после этого обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Установив, что ненадлежащее техническое состояние кровли, систем канализации, отопления, горячего и холодного водоснабжения дома № 14а по улице Гагарина в городе Мончегорске, необходимость проведения их капитального ремонта, возникли до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть до 01 марта 2005 года, а также до выбора управляющих организаций, суд высказал верное суждение о том, что обязанность по капитальному ремонту кровли не может быть возложена на собственников жилых помещений в данном многоквартирном доме.

Суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что обязанность по организации выполнения капитального ремонта кровли и вышеуказанных систем дома № 14а по улице Гагарина в городе Мончегорске

должна быть возложена на администрацию муниципального образования город Мончегорск.

Учитывая порядок и сроки проведения всех необходимых мероприятий и процедур для исполнения обязанности по проведению капитального ремонта, суд установил необходимые сроки для устранения нарушенных прав истцов.

Доводы апелляционной жалобы о том, что истцы Макруш В.А., Гельманова Л.В., Русявая Р.В, Сауткина Н.К. являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме на основании договоров купли-продажи и участия в приватизации не принимали, в то время как право на проведение капитального ремонта в домах за счет бывшего наймодателя имеют граждане – наниматели жилого помещения, которые реализовали свое право на приватизацию жилого помещения, являются несостоятельными.

Тот факт, что отдельные граждане, приватизировавшие расположенные в многоквартирном доме жилые помещения, в последующем продали их или распорядились иным образом, не освобождает бывшего наймодателя от исполнения возложенных на него обязанностей по производству капитального ремонта дома, а новых собственников этих жилых помещений не лишает права требовать исполнения бывшим наймодателем данных обязанностей.

Приведенные в жалобе доводы о том, что собственники, приватизировавшие жилые помещения до 01 января 1998 года, имеют право требовать капитального ремонта у бывшего наймодателя – АО «Комбинат Североникель», являются ошибочными, поскольку при смене собственника обязанность по проведению капитального ремонта жилого дома должен нести новый собственник. При принятии жилого дома в муниципальную собственность орган местного самоуправления не лишен был возможности урегулировать с бывшим собственником вопросы, связанные с порядком и условиями проведения капитального ремонта дома.

Довод жалобы о том, что на протяжении длительного времени собственники жилых помещений не обращались в адрес администрации о замене инженерных систем дома, не сообщали об аварийности конструкций дома, правового значения для разрешения данного спора не имеет. Кроме того, в материалах дела имеется копия письменного обращения собственников жилых помещений дома № 14а по улице Гагарина в городе Мончегорске в адрес главы администрации города Мончегорска, подтверждающего факт обращения по вопросу капитального ремонта дома.

Ссылка в жалобе на невозможность принятия в качестве доказательства по делу заключения специалиста ООО «Стройэксперт» не является причиной отмены законного и обоснованного решения суда, поскольку основана на иной оценке собранных по делу доказательств. Помимо этого, ответчиком не представлено и иных доказательств, которые бы опровергли выводы указанного специалиста.

Вместе с тем, имеющиеся в материалах дела доказательства оценены судом по правилам статьи 67 Гражданского кодекса Российской Федерации по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном,



объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценил относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Суд апелляционной инстанции в соответствии с положениями статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оценивает имеющиеся в деле доказательства. Оснований же для переоценки доказательств судебная коллегия не усматривает.

Судебная коллегия находит выводы и решение суда правильными, основанными на тех нормах материального права, которые подлежали применению к сложившимся отношениям сторон и соответствующими установленным судом обстоятельствам дела.

Доводы апелляционной жалобы и дополнения к ней также не могут служить основанием для отмены решения суда, поскольку не свидетельствуют о нарушении судом норм материального и процессуального права.


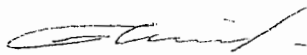
При таких обстоятельствах судебная коллегия не усматривает оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и дополнения к ней.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Мончегорского городского суда Мурманской области от 17 января 2013 года оставить без изменения, апелляционную жалобу и дополнение к ней администрации города Мончегорска – без удовлетворения.

председательствующий  
судьи


КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Секретарь