

Судья Ягудина Р.Р.

УИД 16RS00 [REDACTED]  
Дело № 2-[REDACTED]/2022  
№ 33-[REDACTED]/2023  
Учёт № 129г

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

20 апреля 2023 года

г. Казань

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан в составе:

председательствующего судьи Абдуллаева Б.Г.,  
судей Сахиповой Г.А. и Тазиева Н.Д.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Мироновой Е.Д.,  
рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Тазиева Н.Д. гражданское дело по апелляционной жалобе ТСЖ «[REDACTED]» на заочное решение Ново-Савиновского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 28 сентября 2022 года, которым постановлено:

Исковые требования удовлетворить частично.

Возложить на товарищество собственников жилья «[REDACTED]» обязанность произвести ремонтные работы в виде восстановления герметичности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмыми этажами в габаритах открытой террасы [REDACTED] в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу настоящего решения суда.

Взыскать с товарищество собственников жилья «Панорама» в пользу [REDACTED] [REDACTED] руб. в возмещение ущерба; [REDACTED] рублей в возмещение расходов на оплату заключения ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертиз», [REDACTED] руб. компенсации морального вреда, [REDACTED] руб. штрафа, [REDACTED] руб. в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав объяснения представителей ТСЖ «[REDACTED]» [REDACTED], поддержавших доводы жалобы, объяснения [REDACTED], представителя [REDACTED] [REDACTED] - Голубцова А.С., представителя [REDACTED] - [REDACTED], возражавших против удовлетворения жалобы, судебная коллегия

### УСТАНОВИЛА:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к товариществу собственников жилья «[REDACTED]», [REDACTED] о возмещении ущерба, причиненного затоплением, компенсации морального вреда.

В обосновании иска указано, что [REDACTED] является собственником [REDACTED]. Ответчик [REDACTED] является собственником квартиры [REDACTED] данного дома.

В течение весны – лета 2021 года имели место протечки с потолков квартиры истца, что причинило материальный ущерб, выразившийся в необходимости проведения восстановительного ремонта и несения сопутствующих затрат.

26 апреля 2021 года был произведен осмотр квартиры истца, в результате которого зафиксированы следы протечек на стене одной комнаты, солевые разводы на потолках трех комнат (2 зала, санузел, примыкающий к шахте инженерных коммуникаций № [REDACTED]). Над местом протечек расположена открытая терраса квартиры № [REDACTED]. В нарушение проекта

жилого дома на террасе смонтирована цветочная клумба, расположенная на расстоянии 1 метра от шахты инженерных коммуникаций. Осмотр дома с улицы выявил наличие на уровне 7 этажа влажного кирпича и «высол» на кирпиче стены жилого дома, прилегающей к квартире истца. Влажный кирпич начинается с уровня плиты перекрытия между 7 и 8 этажами, что свидетельствует о протекании с плиты между 7 и 8 этажами.

Предположительной причиной течи было указано нарушение гидроизоляционного слоя открытой террасы квартиры [REDACTED]

Результаты осмотра отражены в акте [REDACTED] от 30 апреля 2021 года.

05 июля 2021 года был произведен повторный осмотр квартиры истца, в ходе которого выявлены повреждения паркета на полу, течь по откосам окна в двух комнатах и на кухне, течь на потолке в одной комнате, течь по стенам шахты инженерных коммуникаций. Результаты осмотра отражены в акте [REDACTED] от 05 июля 2021 года.

Стоимость восстановительного ремонта квартиры истца составляет [REDACTED] рублей.

На основании изложенного, истец просил взыскать с ответчиков в солидарном порядке [REDACTED] рублей - стоимость восстановительного ремонта; [REDACTED] рублей – расходы по оценке; расходы по оплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей; просил взыскать с ТСЖ «[REDACTED]» денежную компенсацию морального вреда в размере [REDACTED] рублей.

Протокольным определением суда от 20 сентября 2021 года к участию в деле в качестве соответчиков привлечены [REDACTED] несовершеннолетний [REDACTED] в лице законного представителя [REDACTED]

Определением суда от 18 ноября 2021 года принят от [REDACTED] отказ от исковых требований к [REDACTED], несовершеннолетнему [REDACTED] в лице законного представителя [REDACTED] в полном объеме.

Производство по гражданскому делу по иску [REDACTED] к [REDACTED] [REDACTED] несовершеннолетнему [REDACTED] о взыскании ущерба прекращено.

Протокольным определением суда от 18 ноября 2021 года [REDACTED] несовершеннолетний [REDACTED] в лице законного представителя [REDACTED] привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора.

В ходе судебного разбирательства истец увеличил исковые требования, в окончательной редакции просил возложить на ТСЖ «[REDACTED]» обязанность устранить причины затопления принадлежащей истцу квартиры [REDACTED] путем проведения ремонтных работ в виде восстановления целостности гидроизоляционного слоя в местах попадания влаги, в указанной части просил обратиться к немедленному исполнению, также истец просил взыскать в свою пользу стоимость восстановительного ремонта жилого помещения в размере [REDACTED] рублей, убытки в виде затрат на оплату найма жилья в размере [REDACTED] рублей, расходы по оценке стоимости восстановительного ремонта в размере [REDACTED] рублей, денежную компенсацию морального вреда в размере [REDACTED] рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей.

Суд первой инстанции иск удовлетворил частично, приняв заочное решение в приведённой выше формулировке.

В апелляционной жалобе представитель ТСЖ «[REDACTED]» просит решение суда отменить и принять новое решение об отказе в иске к ТСЖ «[REDACTED]». В жалобе указано, что согласно выписке ЕГРН и технического паспорта на квартиру терраса входит в состав квартиры № [REDACTED] в размере 39.8 кв.м. ТСЖ «[REDACTED]» не несет ответственности за установление гидроизоляционного слоя на территории террасы, не входящей в состав общедомового имущества дома, и не обязано осуществлять содержание данной территории квартиры, доступ на данную территорию без разрешения собственника не возможен. Затопление квартиры № [REDACTED] с территории террасы по сути является затоплением

из квартиры (помещения) другого собственника, который не обеспечил ее безопасную эксплуатацию.

Изучив материалы дела и обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия полагает решение суда первой инстанции подлежащим оставлению без изменения.

Согласно положениям пункта 1 статьи 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе оставить решение суда первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу, представление без удовлетворения.

В соответствии с частью 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В силу подпункта 4 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

На основании пунктов 13, 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

В силу пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества включаются в том числе крыши и ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

По делу установлено, что [REDACTED] является собственником трехкомнатной квартиры общей площадью 124,90 кв.м, расположенной по адресу [REDACTED]

Сособственниками квартиры [REDACTED] являются [REDACTED] и [REDACTED]

Управление данного дома № [REDACTED] осуществляет ТСЖ «[REDACTED]».

Требования истца мотивированы, тем, что квартира истца в течении весны – лета 2021 года подвергалась систематическому затоплению.

Из акта [REDACTED] от 30 апреля 2021 года, составленного комиссией в составе: управляющего ТСЖ Сальникова А.В., главного инженера Анашкина А.Г., слесаря-сантехника Соколова Д.В., собственников квартир № [REDACTED] следует, что 26 апреля 2021 года был произведен осмотр квартиры [REDACTED], в результате которого зафиксирован, что на полу видимые следы протеканий отсутствуют, наблюдаются солевые разводы на потолках трех комнат/помещений (2 зала, санузел, примыкающий к шахте инженерных коммуникаций

■). Над местом протечек расположена открытая терраса квартиры ■ в результате осмотра которой установлено, что в нарушение проекта жилого дома на террасе смонтирована цветочная клумба, расположенная на расстоянии 1 метра от шахты инженерных коммуникаций ■, клумбы заполнены землей, осмотр состояния гидроизоляции не представляется возможным. Осмотр дома с улицы выявил наличие на уровне 7 этажа влажного кирпича и «высолов» на кирпиче стены жилого дома, прилегающей к квартире истца. Влажный кирпич начинается с уровня плиты перекрытия между 7 и 8 этажами, что свидетельствуют о протекании с плиты между 7 и 8 этажами. Предположительной причиной течи указано нарушение гидроизоляционного слоя открытой террасы квартиры ■ наличие дополнительной клумбы на террасе, возведенной вне проекта жилого дома, свидетельствует о явном вмешательстве собственника и возможном нарушении гидроизоляции.

Из акта ■ от 05 июля 2021 года, составленного комиссией в составе: управляющего ТСЖ Сальникова А.В., главного инженера Анашкина А.Г., слесаря-сантехника Болобина С.Н., собственника квартиры ■ следует, что 02 июля 2021 года в результате обильного ливня произошло подтопление квартиры ■ 05 июля 2021 года был произведен повторный осмотр квартиры ■, в ходе которого выявлены повреждения паркета на полу, течь по откосам окна в двух комнатах и на кухне, течь на потолке в одной комнате, течь по стенам шахты инженерных коммуникаций. Предположительной причиной течи указано нарушение гидроизоляционного слоя открытой террасы квартиры ■ наличие дополнительной клумбы на террасе, возведенной вне проекта жилого дома, свидетельствует о явном вмешательстве собственника и возможном нарушении гидроизоляции.

Для оценки причиненного ущерба истец обратилась в ООО «Региональный Центр Оценки и Экспертизы», согласно заключению которого ■ от 29 июля 2021 года в результате проведенного исследования установлено, что стоимость восстановления отделки квартиры, расположенной по адресу: ■, пострадавшей в результате залива составляет без учета износа – ■ рублей, с учетом износа - ■ рублей.

На основании определения суда по ходатайству представителя ответчика ТСЖ «■» назначена судебная экспертиза, производство которой поручено ООО «Центр Экспертизы».

Согласно заключению эксперта ООО «Центр Экспертизы», причиной протечек, в результате которых в 2021 году была повреждена отделка квартиры, расположенной по адресу: ■, является нарушение герметичности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмым этажами в габаритах открытой террасы квартиры ■

По второму вопросу, в связи с тем, что на момент проведения натурных осмотров, в рамках настоящей судебной экспертизы, внешняя обстановка в квартире истца была изменена, то определить достоверно стоимость ущерба, причиненного в результате затопления квартиры, расположенной по адресу: ■ после залива водой по состоянию на момент последнего затопления – 05 июля 2021 года не предоставляется возможным. Для принятия судом правового решения экспертом произведен расчет рыночной стоимости ущерба, причиненного в результате затопления квартиры, расположенной по адресу ■, после залива водой по состоянию на момент последнего затопления -05.07.2021 с учетом условий, изложенных в части заключения «Мнение эксперта», виды и объем работ, необходимые для устранения строительных недостатков соответствуют данным, приведенным в локальном ресурсном сметном расчете. Рыночная стоимость ущерба, причиненного в результате затопления квартиры, расположенной по адресу: ■, после залива водой по состоянию на момент последнего затопления – 05.07.2021, составляет ■ рублей.

Оценив представленные по делу сторонами спора доказательства в их совокупности и взаимной связи и установив, что вред имуществу истца причинен в

результате заливов, причиной которых явилось нарушение целостности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмым этажами в габаритах открытой террасы квартиры [REDACTED] указанного жилого дома, управление которым осуществляет ТСЖ «[REDACTED]», суд первой инстанции пришел к выводу о том, что управляющая компания не обеспечила безопасные условия эксплуатации дома, ущерб истцу причинен ввиду ненадлежащего содержания общего имущества дома, в связи с чем обязанность по возмещению причиненных истцу убытков в размере [REDACTED] рублей должна быть возложена на ТСЖ «Панорама».

Установив нарушение действиями ответчика ТСЖ «Панорама» прав истца как потребителя, руководствуясь положениями статьи 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», учитывая конкретные обстоятельства дела, требования разумности и справедливости, суд взыскал с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере [REDACTED] рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», суд взыскал с ответчика в пользу истца штраф в размере [REDACTED] рублей.

В силу положений статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судом взысканы с ответчика расходы по уплате госпошлины пропорционально части удовлетворенных исковых требований в размере [REDACTED] рублей.

Судебная коллегия соглашается с указанными выводами суда первой инстанции.

Доводы апелляционной жалобы о том, что терраса входит в состав квартиры [REDACTED] указанного дома, ТСЖ «[REDACTED]» не несет ответственности за установление гидроизоляционного слоя на территории террасы, не входящей в состав общедомового имущества дома, и не обязано осуществлять содержание данной территории квартиры, не являются основаниями для отмены решения суда.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Исходя из положений статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации к общему имуществу многоквартирного дома, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, относятся общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно положений пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, балконные плиты, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома являются общим имуществом многоквартирного дома.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, к общему имуществу отнесены не только ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), но и ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (пп. «в, г»).

По смыслу приведенных положений, ограждающие конструкции дома, фасад и его элементы, в том числе плиты перекрытия включаются в состав общего имущества как конструктивные части здания, обеспечивающие его прочность и устойчивость (пп. «в» п. 2 Правил содержания общего имущества, пункт 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Поскольку терраса квартиры [REDACTED], является одновременно эксплуатируемой кровлей квартиры [REDACTED], конструкция эксплуатируемой кровли-террасы является верхней

несущей и ограждающей конструкцией здания, предназначенной для обслуживания нескольких помещений дома, то суд пришел к правильному выводу, что терраса квартиры ■■■■■ относится к общему имуществу многоквартирного дома, ответственность за содержание общего имущества несет обслуживающая организация, в данном случае ТСЖ «■■■■■».

Довод апелляционной жалобы о том, что свободный доступ на террасу собственникам многоквартирного дома отсутствует и доступ на данную территорию без разрешения собственника квартиры ■■■■■ не возможен, само по себе не может служить основанием для возложения ответственности за надлежащее содержание общего имущества дома на собственников указанной квартиры, к которому относится терраса, с которой происходили протечки в квартиру истца, и которая одновременно является крышей квартиры истца, то есть терраса обслуживает не только квартиру, из которых имеется на нее выход.

В этой связи, ответственность за надлежащее содержание названных элементов фасада здания, в том числе козырька балкона, перед третьими лицами, несет управляющая организация, а не собственники жилых помещений, учитывая, что козырек балкона не может рассматриваться как отдельная конструкция от всего балкона.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к правильному выводу, что ТСЖ «■■■■■» является лицом, ответственным за вред, причиненный истцу, поскольку ненадлежащим образом исполняло возложенные на него обязанности по содержанию общего имущества дома, допустив ненадлежащее техническое состояние общедомового имущества - конструкции эксплуатируемой кровли-террасы, относящейся к общему имуществу дома, что и послужило основанием для неоднократных протечек в квартире истца.

С учетом того, что в силу прямого указания закона крыши, перекрытия и ограждающие элементы фасада здания отнесены к общему имуществу и требований части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, возлагающей на управляющую организацию обязанность обеспечивать надлежащее содержание общего имущества и безопасные условия проживания граждан, выводы суда о возложении на ТСЖ «■■■■■» обязанности по возмещению истцу вреда, причиненного заливами, причиной которых явилось нарушение целостности гидроизоляционного слоя перекрытия между седьмым и восьмым этажами в габаритах открытой террасы квартиры ■■■■■ указанного жилого дома.

Выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам дела и требованиям закона не противоречат, нарушений норм процессуального права судом также не допущено.

С учетом изложенного решение суда следует признать законным и обоснованным, оснований для его отмены по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Руководствуясь статьями 199, 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

заочное решение Ново-Савиновского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 28 сентября 2022 года по данному делу оставить без изменения, апелляционную жалобу ТСЖ «■■■■■» – без удовлетворения.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение трех месяцев в Шестой кассационный суд общей юрисдикции (город Самара) через суд первой инстанции.

Апелляционное определение суда изготовлено в окончательной форме 30 марта 2023 года.

**Председательствующий**

**Б.Г. Абдуллаев**

**Судьи**

**Н.Д. Тазиев**

**Г.А. Сахипова**