В Пущинский городской суд Московской области
142290, г. Пущино Московской области, ул. Грузовая, д.2/1

Истец: В.О.Д.
проживающая: 142290, г. Пущино Московской области,
микрорайон «В», д. 28, кв. …
Тел. 8(496) …

Ответчик: Управляющая компания
«Аква-Холдинг»
городского округа Пущино Московской области (МП УЖКХ)
ОГРН №1025007774440 ИНН 5039000202.
Адрес: 142290, г. Пущино Московской области, Микрорайон «В», д.2
Директор Виктор Анатольевич Степанов
Приемная директора: тел 8 (496) 773-26-97

Третье лицо: В.Д.Б (указать полное Имя, Отчество,
Место жительства (регистрации)

Цена иска: 117 249 рублей, 70 коп.
(согласно ст. 17 закона N 2300-1, потребители освобождены
от уплаты госпошлины при обращении в суд)

**Исковое заявление о возмещении ущерба,
причиненного в результате залива квартиры**

Я, В.О.Д. являюсь собственником 57/100 долей в праве на жилое помещение – квартиру, находящуюся по адресу: 142290, г. Пущино Московской области, микрорайон «В», д. 28, кв. … Собственником 43/100 доли в праве является мой сын В.Д.Б.

Управляющей организацией, осуществляющей содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома № 28 в микрорайоне «В» в г. Пущине, Московской области, является УК «Аква-Холдинг городского округа Пущина Московской области (далее, также – «ответчик», УК «Аква-Холдинг»).

09.06.2013 года в результате ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств по договору управления указанным многоквартирным домом, произошло подтопление шести квартир, в том числе и принадлежащей мне квартиры № ...

09.06.2013 года представителями ответчика был составлен акт осмотра квартир 44, 38, 32, 26, 20, 14 жилого дома № 28, из которого следует, что «промочка в кв-х 44, 38, 26, 20, 14 произошла в результате течи холодной воды в нише между 44 и 50 кв-рой».

17.06.2013 года представителями ответчика составлен акт осмотра квартиры № 26.

По результатам осмотра установлены причины и последствия залива квартиры № 26:

"..в перекрытии кв-р 40, 50 образовалась течь стояка ХВС, в результате чего в кв. 26 в большой комнате залит паркет 24 кв.м. (отошел от основания на 12 кв мм.)
На кухне залит паркет (5,8 x 2,60) но не отошел от основания…
В прихожей паркет отошел от основания (1,80 x 5,20; 2,80 x 1,05)"

16.07.2013 года главный инженер УК «Аква-Холдинг» составил дефектную ведомость, из которой следует, что подлежит ремонту паркетный пол площадью 30,5 кв.м.

27.08.2014 года я обратилась к ответчику с заявлением «об увеличении сметной стоимости, определенной для ремонта полов вследствие залития по вине УК». Ответ получен не был.

28.08.2014г. Как следует из составленной ответчиком сметы № 448 от 28 августа 2014 года, стоимость восстановительного ремонта определена в сумме 57 415 рублей, 03 коп.

10.09.2014 года я обратилась к ответчику с «заявлением о порядке выплаты компенсации в связи с залитием по вине УК Аква-Холдинг», в котором было предложено либо выплатить мне всю сумму, составляющую размер причиненного вреда (не оспариваемую ответчиком), либо производить зачет суммы, подлежащей выплате за причиненный заливом квартиры ущерб в счет будущих платежей за содержание общего имущества МКД.

Ответа на данное заявление не последовало.

Как указывалось выше, из акта осмотра следует, что залив квартиры произошел из-за того, что «в перекрытии кв-р 40, 50 образовалась течь стояка ХВС».

И перекрытия и стояки относятся к общему имуществу собственников, обязанность поддерживать которое в надлежащем состоянии лежит на управляющей организации.

В частности, согласно п.п. в п. 2 постановления правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, в состав общего имущества включаются… ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

А согласно п. 5 указанного постановления правительства, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков…

Из вышеизложенного следует, что ответчиком не оспаривается как вина в причинении ущерба в результате залива квартиры, так и размер ущерба в сумме 57 415 рублей, 03 коп.

**1. Убытки**

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 1064 Гражданского кодекса РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2).

Согласно частям 1, 5 статьи 161, статьи 162 Жилищного кодекса РФ и пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491, управляющие организации… отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, определяют, что техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

**2. К правоотношениям сторон, связанным с предоставлением ответчиком услуг по содержанию и обслуживанию жилищного фонда, применяется Закон РФ N 2300-1 "О защите прав потребителей".**

Исходя из содержания преамбулы закона о защите прав потребителей, принимая во внимание разъяснения Верховного Суда РФ, изложенные в п. 7 Постановления Пленума ВС РФ "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" от 28.06.2012 N 17, к спорным правоотношениям сторон (ненадлежащее оказание услуг по содержанию общего имущества МКД) применимы положения Закона РФ "О защите прав потребителей".

Абзацем 8 статьи 29 закона о защите прав потребителей предусмотрено, что потребитель при обнаружении недостатков оказанной услуги вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками оказанной услуги.

**3. Неустойка в пользу потребителя**

Как указывалось выше, на правоотношения истца и управляющей компании УК «Аква-Холдинг», связанные с содержанием общего имущества, распространяются требования Закона РФ "О защите прав потребителей".

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 Закона РФ "О защите прав потребителей" требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 этого же Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

Согласно пункту 3 статьи 31 вышеуказанного Закона за нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пени), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 Закона.

Пунктом 5 статьи 28 Закона предусмотрена неустойка за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Приведенная правовая позиция о взыскании неустойки с управляющей организации за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, находит отражение в судебной практике. См, например:

* апелляционное определение Московского городского суда от 26.02.2015 по делу N 33-1193;
* апелляционное определение Московского городского суда от 14.10.2014 по делу N 33-34950/14

Из вышеизложенного следует, что с заявлением «о порядке выплаты компенсации в связи с залитием по вине УК Аква-Холдинг» я обратилась 10.09.2014 года. Следовательно, обязанность по возмещению ущерба должна была быть исполнена ответчиком не позднее 20.09.2014 года, однако до сих пор не исполнена.

Таким образом, просрочка в исполнении за период с 20.09.2013 года по 10.07.2015 года составила более 9 месяцев, в связи с чем размер неустойки составляет 465 061 рубль, 74 коп. (57 415, 03 руб. x 3% x 270 (дней)).

Однако, в соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 28 Закона "О защите прав потребителей", сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги), в связи с чем, размер неустойки составляет 57 415 рублей, 03 коп.

**4. Компенсация морального вреда**

Согласно ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" указывается, что «при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости».

Причиненный ответчиком моральный вред заключается в том, что мне, ветерану труда, пенсионерке 76 лет, страдающей заболеваниями суставов и позвоночника, которой особенно трудно именно ходить и стоять, пришлось много раз приходить в разные кабинеты УК, где меня не всегда принимали в связи с их вечной занятостью или отсутствием нужного должностного лица, напоминать о ремонте, который они мне обязаны сделать с лета 2013 г., писать заявления, не получая на них ни ремонта, ни денежной компенсации, ни даже письменного ответа, и чувствуя себя абсолютно бесправной.

Считаю разумной и справедливой компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей.

**5. Штраф в пользу потребителя за неудовлетворение требований**

Согласно п. 6 статьи 13 закона о защите прав потребителей, при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как указано в п. 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Поскольку ответчик УК «Аква-Холдинг» в добровольном порядке мои требования о возмещении ущерба, причиненного в результате залива квартиры не исполнил, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 57 415, 03 руб. ((57 415, 03 (стоимость ремонта) + 57 415, 03 (размер неустойки) : 2).

**6. Повторный залив квартиры по вине ответчика**

02.05.2015 года снова произошло подтопление квартиры № 26.

Вину в причинении ущерба ответчик не отрицает, о чем прямо указано в акте от 28 мая 2015 года.

Размер ущерба также определен ответчиком – составлена смета № 253. Стоимость восстановительного ремонта определена в размере 2 419 рублей, 64 коп.
....................

Таким образом, цена иска – 117 249 рублей, 70 коп. (57 415 рублей, 03 коп. - размер причиненного 09.06.2013 года заливом квартиры ущерба + 57 415 рублей, 03 коп., составляющих размер неустойки + 2 419 рублей, 64 коп., составляющих сумму ущерба, причиненного в результате залива квартиры 02.05.2015 года).

На основании изложенного, прошу суд:

1. Взыскать Управляющей компании «Аква-Холдинг» городского округа Пущино Московской области (УК Аква-Холдинг) (ОГРН №1025007774440, ИНН 5039000202), находящегося по адресу: 142290, г. Пущино Московской области, Микрорайон «В», д. 2 в пользу В.О.Д., зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Ак. Варги, д. 38, кв. …, 57 415 рублей, 03 коп., составляющих размер причиненного 09.06.2013 года заливом квартиры ущерба;

2. Взыскать с Управляющей компании «Аква-Холдинг» городского округа Пущино Московской области (УК Аква-Холдинг) (ОГРН №1025007774440, ИНН 5039000202), находящегося по адресу: 142290, г. Пущино Московской области, Микрорайон «В», д. 2 в пользу В.О.Д., зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Ак. Варги, д. 38, кв. …, 57 415 рублей, 03 коп., составляющих размер неустойки за нарушение сроков удовлетворения требования потребителя о возмещении причиненного 09.06.2013 года заливом квартиры ущерба;

3. Взыскать с Управляющей Компании «Аква-Холдинг» городского округа Пущино Московской области (УК Аква-Холдинг) (ОГРН №1025007774440, ИНН 5039000202), находящегося по адресу: 142290, г. Пущино Московской области, Микрорайон «В», д. 2 в пользу В.О.Д., зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Ак. Варги, д. 38, кв. …, 57 415 рублей, 03 коп., составляющих сумму штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя о возмещении причиненного 09.06.2013 года заливом квартиры ущерба;

4. Взыскать с Управляющей компании «Аква-Холдинг» городского округа Пущино Московской области (УК Аква-Холдинг) (ОГРН №1025007774440, ИНН 5039000202), находящегося по адресу: 142290, г. Пущино Московской области, Микрорайон «В», д. 2 в пользу В.О.Д., зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Ак. Варги, д. 38, кв. …, 20 000 рублей в качестве компенсации морального вреда;

5. Взыскать с Управляющей Компании «Аква-Холдинг» городского округа Пущино Московской области (УК Аква-Холдинг) (ОГРН №1025007774440, ИНН 5039000202), находящегося по адресу: 142290, г. Пущино Московской области, Микрорайон «В», д. 2 в пользу В.О.Д., зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Ак. Варги, д. 38, кв. …, 2 419 рублей, 64 коп., составляющих сумму ущерба, причиненного в результате залива квартиры 02.05.2015 года.

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.О.Д.

**Приложения**:
(копии всех прилагаемых документов у ответчика имеются)

1. копия свидетельства о регистрации права истца на жилое помещение от 09.07.2012г. В.О.Д.; копия свидетельства о регистрации права на квартиру В.Д.Б.;
2. копия заявления о порядке выплаты компенсации в связи с залитием по вине УК Аква-Холдинг от 10.09.2014 года;
3. копия сметы № 448 от 28 августа 2014 года на сумму 57,415 рублей;
4. копия заявления об увеличении сметной стоимости, определенной для ремонта полов вследствие залития по вине УК от 27 августа 2014 года;
5. копия дефектной ведомости от 16 июля 2013 года;
6. копия акта о заливе от 17 июня 2013 года, утв. УК Аква-Холдинг;
7. копия акта осмотра от 9 июня 2013 года, подпис. Мастером УК;
8. копия технического паспорта квартиры по адресу: г. Пущино Московской обл., микр-н «В», д.28, кв.26;
9. копия договора управления многоквартирным домом № В-28/2013 с УК «Аква-Холдинг» от 01 января 2013 года;
10. копия заявления В.О.Д. в УК от 18 мая 2015 г. о новом заливе (и повреждении напольного покрытия), произошедшем 02 мая 2015 г. по вине УК Аква-Холдинг;
11. копия сметы № 253 от 06 июня 2015 года;
12. копия акта осмотра УК Аква-Холдинг от 28 мая 2015 года;
13. копия дефектной ведомости от 28 мая 2015 года;
14. копия искового заявления для ответчика и третьего лица