



РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

28 сентября 2021 года дело № 7119-21-00-2/6534 город Нур-Султан

Специализированный межрайонный экономический суд города Нур-Султана в составе:
председательствующего судьи Кусмановой А.К.,
при секретаре судебного заседания Жетписбаевой Б.Н.,
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:

Индивидуальный предприниматель (далее – ИП) Кутовая Елена Анатольевна

ОТВЕТЧИК:

Производственный кооператив (далее – ПК) «Наш Дом-НС»

ТРЕТЬИ ЛИЦА, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ НА ПРЕДМЕТ СПОРА:

1. Инженер по эксплуатации ПК «Наш Дом-НС» Моисеев Сергей Александрович
2. Акционерное общество (далее – АО) «Астана-Теплотранзит»

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

о взыскании ущерба

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛ:

истец Кутовая Е.А., её представитель Ашим Х.И.
представители ответчика Тимофеев М.В., Киль А.И.
третье лицо Моисеев С.А.
представитель третьего лица АО «Астана-Теплотранзит» Какимжанов Д.М.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

ИП Кутовая Елена Анатольевна является собственником помещения – салон красоты «Эстетик», расположенного по адресу города Нур-Султан, улица Янушкевича, дом 1, нежилое помещение 28а. Данное помещение находится под охраной ТОО «Охранная фирма «Әскер».

1 января 2021 года около 12:00 часов, Истцу позвонили с Охранной фирмы и сообщили о том, что в 11:35 часов на пульт централизованного наблюдения поступил сигнал «Тревога», с охраняемого объекта Салон красоты «Эстетик», в связи с чем на место выехала мобильная группа.

При осмотре помещения было выявлено, что на объекте произошло затопление, в результате чего в помещении образовалось скопление горячего пара, и сработала сигнализация. По приезду Истец обнаружила, что при входе с потолка над Reception сильным потоком протекает горячая вода, в результате чего было затоплено все помещение, и вода выливалась наружу.

Для устранения аварии Истец позвонила в ПК «Наш дом-НС», сообщила о случившемся и вызвала мастера. Прибывший мастер установил место локации аварии, вскрыл короб и устранил место прорыва воды. Согласно акту от 8 января 2021 года причина затопления – разрыв трубы горячего водоснабжения между этажами в месте перекрытия: «При осмотре выявлено: Помещение перепланировано и переоборудовано из двух жилых квартир. Место, где находилась ванная комната, переоборудовано в холл, и установлен «Reception». Перепланировка выполнена собственником помещения самостоятельно. Позади в стене, закрытые в короб, проходят пластиковые трубы подачи холодной и горячей воды. Труба горячей воды не соответствует ГОСТу для труб горячего водоснабжения. Трубы проходят в перекрытии между 1 и 2 этажами. Отсутствует гильза для свободного прохода труб в перекрытии. Труба горячего водоснабжения в месте перекрытия имеет следы разрыва. Короб стены, в месте прохождения труб ГВС и ХВС вскрыт, целостность нарушена. Место порыва трубы восстановлено».

Из письма ответчика истцу следует, что: «Авария произошла в ночное время, в период нестабильного снабжения теплом и подогревом воды со стороны АО «Астана Тепло-Транзитом», о чем имеются акты. А также резкого понижения температуры наружного воздуха от -30 до -39 градусов мороза, при котором происходит движение фундамента здания (проектные особенности фундамента). При котором пластиковые трубы, проходящие в перекрытие, могут разрушаться».

В исковом заявлении истец сообщил суду, что ранее собственником Салоном красоты являлся Кутовой Анатолий Иосифович, который 28.04.2012 года заключил Договор с Ответчиком. Кутовой А.И. подарил данный Салон красоты Истцу, Договор дарения от 13 июня 2013 года, однако Договор с Ответчиком перезаключен не был. С момента приобретения Салона красоты Ответчик выставляет счета за услуги, взносы и т.д. по тарифу, как за нежилое (коммерческое) помещение, которые Истец исправно оплачивает и никакой задолженности не имеет. Ранее неоднократно был порыв этой же самой общедомовой трубы горячего водоснабжения, в результате чего было затоплено помещение Салон красоты. По данным фактам Ответчиком был предоставлен Акт от 10 июля 2019 года, где указано: вследствие порыва общедомовой трубы горячего водоснабжения, было затоплено НП 28А по адресу: улица



Янушкевича 1, были выявлены повреждения потолка, стены, мебели, дверей, орг.техники.

В результате первого затопления 10 апреля 2019 года была произведена частичная замена трубы. В результате второго затопления 24 июня 2019 года была произведена вторая частичная замена трубы. Таким образом, причиной частого затопления является пришедшая в негодность общедомовая труба горячего водоснабжения, требующая срочной замены. В данном случае, Истец не стала предъявлять претензии и самостоятельно, за свой счет восстановила повреждения.

Ответчиком были предоставлены Протокол №1 от 20.04.2019 года и Протокол №1 от 05.10.2019 года. К Протоколу от 20.04.2019 года приложен «Отчет о проделанной работе председателя ПК «Наш Дом-НС» за 2018 год». На последней странице данного Отчета в п.7 указано «Из-за постоянного порыва вертикальных стояков ГВС в 12 и 13 подъездах рекомендовано решить вопрос выборочного капитального ремонта ГВС (полная замена внутриквартирных вертикальных стояков ГВС)».

В Протоколе от 05.10.2019 года указано «Повестка дня собрания: 1. Выборочный капитальный ремонт горячего водоснабжения (полная замена стояка ГВС квартир 343, 347, 351, 355, 359, 363, 367, 371, 375)».

В квартире 343 расположен Салон красоты. Истцом был проведен опрос жильцов квартир, расположенных над Салоном красоты, которые пояснили: квартира 347 Бельгибаева Б.М., подтверждает факт порыва трубы в 2019 и 2021 годах, однако они никому и никаких препятствий по ремонту труб не создавали. Квартира 351 Турсуметова Т.А., также подтверждает данные факты порыва трубы. Дополнительно пояснила, что во время порыва в 2019 году, когда к ней пришел мастер, она попросила его произвести осмотр и замену труб. После осмотра мастер сообщил, что трубы хорошего качества, никаких повреждений не имеется, поэтому никакого ремонта и замены не требуется. Истец обращает внимание суда на то, что во всех случаях произошел порыв одной и той же трубы, которую неоднократно ремонтировал Ответчик, причем за счет Истца.

Для определения суммы ущерба, Истец заказала проведение независимой оценки, в связи с чем попросила администратора салона пригласить Ответчика. Администратор салона отправила сообщением Ответчику посредством мессенджера What'sApp, приглашала для проведения независимой экспертизы 18.01.2021 года в 17:00 часов. Ответчик ответил на данное сообщение, просил обращаться в письменном виде, исключительно собственнику помещения, а также согласовывать время. Истец выполнила просьбу и направила Ответчику письмо 19.01.2021 года, где приглашала принять участие в проведении независимой оценки. Также в письме было предложено определить дату проведения оценки, по согласованию сторон. На данное письмо Ответчик предоставил ответ 20.01.2021 года исх.№3, где сообщил, что отказывается от участия в проведении оценки.



Согласно Отчету об оценке № AST-0015/21-ЧЗ от 25.01.2021 года, стоимость ущерба причинного в результате затопления 01.01.2021 года составляет 931 078 (девятьсот тридцать одна тысяча семьдесят восемь) тенге.

После получения Отчета об оценке, с целью урегулирования спора в несудебном порядке, Истец направила Ответчику Досудебную претензию №03 от 16.02.2021 года, о возмещении ущерба причинённого в результате затопления Салоны красоты, произошедшего по вине Ответчика.

В своем отзыве Ответчик сообщил суду что ПК «Наш Дом-НС» является управляющей компанией и обслуживает только один дом №1, расположенный по ул. Янушкевича. Кутовой А.И. подарил салон красоты истцу, согласно Договора дарения 13.06.2013 года. Однако Договор с ответчиком перезаключен не был. Договор от 28.04.2012 года заключен с Кутовым Анатолием Иосифовичем на обслуживание только квартиры № 343, тогда как порыв трубы произошел внутри НП-28а (прямого доступа к которому ответчик не имеет), объединенное из квартир № 344 и 343 и принадлежащее физическому лицу Кутовой Елене Анатольевне. К общедомовым инженерным сетям относятся сети, обслуживаемые ежедневно ПК «Наш Дом-НС», к которым работники ПК имеют свободный доступ. Согласно договору, сотрудники ПК ежедневно делают обход и осмотр общедоступных коммуникаций и инженерных конструкций с фиксацией аварийных ситуаций и их устранения. Также имеется круглосуточная аварийная служба с доступной системой коммуникации. Труба, в результате порыва которой произошел затоп в НП-28а, расположена не посредственно в НП-28 (квартиры 343 и 344), доступ к которым имеется только у самого собственника помещения, и ремонт производится именно собственниками. Первый порыв произошел 10.04.2019 году в квартире №347, расположенной над квартирой № 344, в результате которого был заменен участок трубы, где произошел порыв. Второй порыв произошел 24.06.2019 г., где так же был заменен поврежденный участок трубы. Собственникам помещений было доведено, что необходимо произвести полную замену трубы по стояку с 1 до 9 этажи. Для этого собственникам квартир и помещений необходимо провести общее собрание (письменный опрос) для утверждения сметы, источника финансирования и обеспечить доступ в каждую квартиру и помещение. Собственники квартир (помещений) должны самостоятельно произвести полную замену трубы с 1 по 9 этажи. Т.к. произвести замену стояка ПК «Наш Дом-НС» не имеет возможности, то после получения вызовов со стороны жильцов, производились только текущие ремонты трубы, при этом в местах ремонта трубы повторных порывов не было. Данная проблема (замена общего стояка) председателем ПК«Наш Дом-НС» освещалась в отчете о проделанной работе председателя за 2018 год на общем собрании собственников квартир (помещений) 20.04.2019 г., где говорилось, что из-за постоянного порыва вертикальных стояков ГВС в 12 и 13 подъездах рекомендовано решить вопрос выборочного капитального ремонта ГВС (полная замена внутриквартирных вертикальных стояков ГВС). 05.04.2019 г.



ПК «Наш Дом-НС» была попытка провести собрание собственников подъезда №12. Для этой цели 24.09.2019 г. На информационном щите у подъезда №12 было размещено объявление о проведении собрания с повесткой дня: «Выборочный капитальный ремонт горячего водоснабжения (полная замена стояка ГВС квартир 343, 347, 351, 355, 359, 363, 367, 371, 375). Ввиду отсутствия кворума, собрание не состоялось. Таким образом, с 2020 года, собрание, либо письменный опрос по выборочному капитальному ремонту горячего водоснабжения в подъезде №12 необходимо было провести самим собственникам помещений. ПК не может самостоятельно организовать собрание, либо проводить письменный опрос.

Согласно п.3.2.1 СНРК 1.04-26-11 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий» (далее СНРК) капитальный ремонт – это комплексные ремонтно-строительные мероприятия, направленные на устранение физического или морального износа объектов, восстановление их исправности. Согласно СНРК минимальная продолжительность эксплуатации жилых домов до постановки на текущий ремонт составляет 10 лет, а до постановки на капитальный ремонт – 20 лет.

Кутовой Е.А. самостоятельно были объединены квартиры № 344 и 343 в одно НП 28А. Согласно п.6.2 Договора на обслуживание, потребитель обязан своевременно производить текущий ремонт жилого помещения. Согласно п.6.3 – использовать помещение по его прямому назначению.

Утвержденные результаты расчетов и акт об усилении конструкции, у истца отсутствует. Таким образом, владельцем НП 28а самой были допущены нарушения закона, вследствие чего 01.01.2021 г. произошло затопление ее же помещения

При изучении отчета об оценке № АСТ-0015/21-ЧЗ от 25.01.2021 года установлено, что ущерб причинен как в самом помещении (стены, потолок, пол, обои и т.д.), так и имуществу ИП (ноутбук, принтер, термометр и т.д.). Не предоставлены документы, что поврежденное имущество было приобретено именно ИП «Кутовая Е.А.».

Истец мотивировал требования тем, что.

Ответчик в отзыве иск не признал, просил отказать в его удовлетворении, поскольку трубы (где произошел порыв) находятся в помещениях и квартирах в пользовании самих владельцев и замена вышеуказанных труб должна производиться собственниками самостоятельно.

Истец и его представитель в судебном заседании поддержали иск, просили его удовлетворить.

Представители ответчика поддержали доводы возражения, просили суд отказать в удовлетворении иска в полном объеме.

Представитель третьего лица АО «Астана-Теплотранзит» пояснил суду, что зона ответственности и раздел балансовой принадлежности АО «Астана-Теплотранзит» - до запорной арматуры.

Третье лицо Моисеев С.А. пояснил суду, что доступа к трубе не было. Она была закрыта коробом. После первых порывов истцу было предложено



заменить трубу полностью с 1 по 9 этажи, поскольку, если труба начала рваться, то она будет рваться постоянно в разных местах. Она отказалась. В последний раз 1 января 2021 года труба порвалась уже в другом месте в плите перекрытия между этажами. Без разрешения собственников поменять трубу нельзя. Каждый день производится обход коммуникаций, к которым у управляющей компании имеется свободный доступ. Поскольку к трубе свободного доступа нет, у ответчика нет возможности постоянно контролировать её состояние. Выступил на стороне ответчика, просил в иске отказать.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Согласно пункту 4 статьи 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательными актами или договором не предусмотрено иное. Под убытками подразумеваются расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно статьи 6 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» (далее – Закон) собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Согласно пункту 1 статьи 42-1 Закона собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Согласно подпункту 11 пункта 2 статьи 42-1 Закона к компетенции собрания относятся вопросы принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

Ответчик исполнил свою обязанность, прибыл на место аварии, устранил её. Он не имеет свободного доступа к трубе. Она находится в квартирах с 1 по 9



этажи. В этой связи сами собственники, в том числе Кутовая Е.А., ответственные за её техническое состояние.

Необходимо отметить, что труба эксплуатируется длительное время и была установлена и смонтирована застройщиком. Ответчик к её выбору и установке отношения не имел. Решение о замене трубы, которая находится внутри помещений (квартир), должны принимать только собственники помещений (квартир), а не управляющая компания.

Вопросы о замене трубы были вынесены на общее собрание собственников, однако решение по данному вопросу не было принято. В этом вина ответчика отсутствует.

Суд не усматривает причинно-следственной связи между содержанием жилого дома ответчиком и порывом трубы в помещении истца (в перекрытии между 1 и 2 этажом).

При таких обстоятельствах в удовлетворении исковых требований следует отказать.

В порядке статьи 113 Гражданского процессуального кодекса (далее – ГПК) подлежат взысканию с истца в пользу ответчика расходы по оплате услуг представителя в сумме 70 000 тенге при наличии подтверждающих документов.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Индивидуального предпринимателя Кутовой Елены Анатольевны к Производственному кооперативу «Наш Дом-НС» о взыскании ущерба отказать.

Взыскать с Индивидуального предпринимателя Кутовой Елены Анатольевны в пользу Производственного кооператива «Наш Дом-НС» расходы по оплате услуг представителя в сумме 70 000 (семьдесят тысяч) тенге.

На решение может быть подана апелляционная жалоба, принесено ходатайство прокурором с соблюдением требований статей 403, 404 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в судебную коллегия по гражданским делам Суда города Нур-Султана через Специализированный межрайонный экономический суд города Нур-Султана в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья

А.К. Кусманова

Копия верна



Судья

А.К. Кусманова

Решение не вступило в законную силу

Судья

А.К. Кусманова

