

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 мая 2024 года

Ленинский районный суд г. Омска
в составе председательствующего судьи Тынысовой А.Т.,
при секретаре судебного заседания Юрьеве А.Ю.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Слинкина Алексея Александровича к ТСН «Два капитана – 2» о возложении обязанности произвести ремонт общедомового имущества,

УСТАНОВИЛ:

Слинкин А.А. обратился в суд с названным иском. В обоснование иска указал, что является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, помещение 13П, общей площадью 97,2 кв.м. ТСН «Два капитана - 2» осуществляет управление и эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3. 10.11.2021 вышеуказанное нежилое помещение было залито водой. Полагает, что причиной залива является длительное бездействие ответчика, связанное с непринятием мер по надлежащему содержанию общего имущества дома. На его регулярные обращения к ответчику с требованиями о приведении общедомового имущества в надлежащее состояние, ответчик проявляет бездействие. Решением Ленинского районного суда города Омска от 30.09.2022 по гражданскому делу №2-1616/2022 с ответчика в его пользу взыскана сумма ущерба в результате затопления в размере 124 311,39 рублей. При этом согласно заключения судебной строительно - технической экспертизы, выполненной ООО ЦПП «Цитадель», причиной затопления помещения истца является: 1. нарушение герметизации при монтаже конструктивных элементов каркаса наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением 13П; 2. нарушение герметизации монтажных швов наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением; 3. водосливные отверстия (дренажные отверстия) витражей квартиры №2 заполнены веществом серого цвета, что не позволяет воде и конденсату выйти за поверхность дренажных вставок; 4. деформация отливов; 5. отсутствие защитного фартука в месте примыкания кровельного покрытия к наружной стене из облицовочного кирпича и примыкания к нижней части витражей над помещением истца; 6. в отдельных местах отсутствие заполнения межкладочных швов наружных стен из лицевого кирпича. Кроме того, судебный эксперт указал, что для дальнейшей эксплуатации, во избежание попадания дождевых осадков через иные витражи, расположенные по периметру помещения, в частности в местах примыкания окон со стеной в верхней части помещения 13П по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, необходимо провести перемонтаж отливов в примыкании стены и верхней кровельной части витража, ремонт и герметизацию монтажного шва под отливом, заполнение межкладочных швов кирпичной кладки. Выявленные недостатки по устройству гидроизоляции при монтаже вышеуказанных витражей существенные и требуют устранения. Данные недостатки находятся в зоне ответственности ответчика, так как являются общедомовым имуществом.

Просит возложить на ТСН «Два капитана – 2» обязанность произвести ремонт общедомового имущества дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, а именно: исправить нарушение герметизации при монтаже конструктивных элементов каркаса наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым

помещением 13П; исправить нарушение герметизации монтажных швов наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением; исправить, путем очистки водосливных отверстий (дренажных отверстий) витражей квартиры №2 от заполненного вещества серого цвета; исправить деформацию отливов; исправить и монтировать отсевающий защитный фартук в месте примыкания кровельного покрытия к наружной стене из облицовочного кирпича и примыкания к нижней части витражей над помещением истца; исправить, посредством заполнения необходимыми для этого строительными материалами, в отдельных местах межкладочных швов наружных стен из лицевого кирпича пустоты; во избежание попадания дождевых осадков через оконные витражи, расположенные по периметру помещения, в частности в местах примыкания окон со стеной в верхней части помещения 13П по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, произвести перемонтаж отливов в примыкании стены и верхней (кровельной) части витража, ремонт и герметизацию монтажного шва под отливом, заполнение межкладочных швов кирпичной кладки, взыскать с ответчика в его пользу понесенные судебные расходы в размере 300 рублей.

В соответствии со ст. 39 ГПК РФ, Слинкин А.А. в итоговом судебном заседании уточнил заявленные требования, просит возложить на ТСН «Два капитана – 2» обязанность произвести ремонт общедомового имущества дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, с целью восстановления герметизации конструктивных элементов каркаса наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением 13П, расположенного по адресу г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, а также очистки водосливных отверстий (дренажных отверстий) витражей квартиры №2 по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, согласно заключения судебной экспертизы №96, выполненной БНОЭ «Эталон».

Истец Слинкин А.А. и его представитель Носонов Р.А., действующий на основании доверенности в судебном заседании уточненные иски требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика ТСН «Два капитана – 2» П. [REDACTED] а Ю.О. в судебном заседании возражала против удовлетворения уточненных исковых требований. Пояснила, что ремонт по настоящее время не был осуществлен, поскольку не был понятен алгоритм проведения работ.

Выслушав стороны, допросив эксперта, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу требований ст. 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; присуждения к исполнению обязанности в натуре.

На основании ст. ст. 209, 304 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие его права и охраняемые законом интересы других лиц.

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса РФ установлено, что товарищество собственников жилья обязано осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ.

В судебном заседании установлено, что Слинкин А.А. является собственником нежилого помещения № 13П, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 9-я Ленинская, д. 3, общей площадью 97,2 кв.м., что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Организацией, обслуживающей многоквартирный жилой дом по адресу: г. Омск, ул. 9-я Ленинская, д. 3 является ТСН «Два капитана-2».

Из пояснений истца следует, что 10.11.2021 в связи с ненадлежащим оказанием ТСН «Два капитан-2» услуг содержания жилья и имеющихся дефектов крыши в результате дождя произошло затопление нежилого помещения, принадлежащего Слинкину А.А.

Решением Ленинского районного суда г. Омска от 30.09.2022 по гражданскому делу №2-1616/2022 удовлетворены иски требования Слинкина А.А., с ТСН «Два капитана-2» в пользу Слинкина А.А. взыскан ущерб, причинённый заливом нежилого помещения, расположенного по адресу: город Омск, улица 9-я Ленинская, дом 3, помещение 13П в размере 124 311,39 рублей, расходы по оплате услуг независимой оценки в размере 10 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 608 рублей, всего 137 919,39 рублей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 25.01.2023 решение Ленинского районного суда г. Омска от 30.09.2022 оставлено без изменения, апелляционную жалобу ТСН «Два капитана-2» без удовлетворения.

Так, судом установлено, что в рамках рассмотрения гражданского дела №2-1616/2022 судом была проведена судебная строительно – техническая экспертиза, с целью определения причины затопления нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности Слинкину А.А.

По результатам судебной строительно – технической экспертизы, выполненной ООО «Центр правовой помощи «Цитадель» установлено, что причиной затопления помещения 13П и недостатков по устройству гидроизоляции дома № 3 по ул. 9-я Ленинская в г. Омске над помещением 13П, общей площадью 97,2 кв.м. является:

- нарушение герметизации при монтаже конструктивных элементов каркаса наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением 13П;

- нарушение герметизации монтажных швов наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением;

- водосливные отверстия (дренажные отверстия) витражей квартиры № 2 заполнены веществом серого цвета, что не позволяет воде и конденсату выйти на поверхность дренажных вставок;

- деформация отливов;

- отсутствие защитного фартука в месте примыкания кровельного покрытия к наружной стене из облицовочного кирпича и примыкания к нижней части витражей над помещением;

- в отдельных местах отсутствие заполнения межкладочных швов наружных стен из лицевого кирпича.

Также экспертом установлено, что при проливе стыка между наружной кирпичной стеной из облицовочного кирпича и витража округлой формы над помещением 13П следы капельных течей протопления в помещении 13П не наблюдались. При проливе конструкции витража округлой формы, следы капельных течей и протопления в помещении 13П через элементы витража не наблюдались. Для дальнейшей эксплуатации, во избежание попадания дождевых осадков через оконные витражи, расположенные по периметру помещения, в частности в местах примыкания окон со стеной в верхней части помещения 13П по адресу: г. Омск, ул. 9-я Ленинская, д. 3, необходимо провести ремонт отливов примыкания стены и верхней (кровельной) части витража, ремонт и герметизацию монтажного шва под отливом, заполнение межкладочных швов кирпичной кладки.

Выявленные дефекты, (недостатки по устройству гидроизоляции при монтаже витражей дома № 3 по ул. 9-я Ленинская в г. Омске над помещением 13П, по мнению эксперта, являются скрытыми, недостатками производственного характера, возникшими при строительстве дома. Нежилое помещение 13П не защищено от протопления

дождевыми осадками. Выявленные недостатки являются существенными, требуют устранения.

Также экспертом указано, что выявленные по результатам исследования объекта недостатки по монтажу и герметизации ограждающих конструкций жилого дома, находятся в зоне ответственности обслуживающей организации, так как являются общедомовым имуществом.

Обращаясь в суд с данным иском, истец ссылается на то, что в рамках рассмотрения гражданского дела №2-1616/2022 было установлено ненадлежащее содержание общедомового имущества ответчиком, что послужило причиной затопления.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ 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, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с частью 2.2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения.

В соответствии с подпунктом "в" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого

помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 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).

В соответствии с подпунктом "а", "б", "г" пункта 10 Правил общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с подпунктом "а", "з" пунктом 11 Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 3 Минимального перечня услуг и работ, работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных

гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

Согласно п. 4 Минимального перечня услуг и работ, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Таким образом, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

С целью определения способа устранения выявленных недостатков, судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «БНОЭ «Эталон».

Согласно результатов заключения эксперта ООО «БНОЭ «Эталон» № 96 от 22.04.2024:

Год постройки многоквартирного дома по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3 – 2016 год, сведения о капитальном ремонте кровли здания отсутствуют, следовательно, срок эксплуатации кровли 8 лет. Используемый материал кровли - рулонный рубероид. Срок службы кровли из рулонных материалов в различных источниках колеблется от 5 до 30 лет. По мнению эксперта, срок службы кровли подходит к своему завершению.

С целью устранения нарушений герметизации при монтаже конструктивных элементов каркаса наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением 13П и нарушений герметизации самих монтажных швов наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением, а также восстановление защитного фартука необходимо провести замену всей кровли – рубероида, поскольку технология ремонта отдельно примыкания кровельного покрытия к вертикальным поверхностям нецелесообразно и повлечет протечку кровельного покрытия в местах стыка рубероида. Кроме того наличие на поверхности кровли участков с разводами характерными для застоя воды указывает на необходимость ремонта основания (стяжки). Таким образом необходима полная замена (ремонт) мягкой кровли и ремонт основания. С целью решения вопроса о восстановлении герметизации при монтаже конструктивных элементов каркаса наружных ограждающих конструкций витражей, расположенных над нежилым помещением Слинкина А.А., экспертом рекомендовано

вскрыть данный участок до начала проведения ремонтных работ и составить проект проведения работ по ремонту кровли.

С целью ремонта экспертом предлагается провести следующие работы: демонтаж мягкой кровли; демонтаж переходного валика; расчистка, по возможности удаление полностью нижней монтажного шва витража; выполнение нового монтажного шва в соответствии с «ГОСТ Р 70266-2022 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Герметизация узлов присоединений к несущим конструкциям и стеновых проемах. Правила и контроль выполнения работ». Для полного исключения попадания влаги из нижнего узла присоединения витража к проему и затем проникновения влаги под нижний слой мягкой кровли рекомендуется внутреннюю часть нижнего узла витража, через водосливные отверстия, обработать жидким герметиком, либо жидкой резиной. После проведения работ по герметизации данного узла выполнить проверку качества выполненных работ с помощью заполнения водой узла через водосливные отверстия. При отсутствии течи, приступить к выполнению ремонта основной кровли в строгом соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.13.170-2015.

Согласно дополнения № 1 от 22.05.2024 к заключению эксперта № 96 ООО «БНОЭ «Эталон» на момент осмотра 17.05.2024 выявлено следующее:

произведён ремонт и герметизация монтажного шва под отливом, заполнение межкладочных швов кирпичной кладки в местах примыкания оконных витражей расположенных по периметру со стеной в верхней части помещения 13П;

произведено заполнение герметикам отдельных мест с отсутствующим межкладочным швом наружных стен из лицевого кирпича;

деформированные отливы выровнены;

водосливные отверстия (дренажные отверстия) витражей квартиры № 2 заполнены веществом серого цвета, что не позволяет воде и конденсату выйти за поверхность дренажных вставок. На момент осмотра отверстия очищались, но не должным образом. Необходимо прочистить не только сами отверстия, но и заполненное пеной пространство вокруг них. Сверху, полностью до свободного пространства в боковых стойках (чтобы попавшая сверху в стойки вода могла свободно сливаться из дренажного отверстия). Снизу, до нижней части поперечного профиля. После чего для исключения возможности попадания воды в нижнюю часть профиля витража, через дренажное отверстие заполнить боковой профиль жидкой резиной, либо жидким герметикам. Данные действия провести на витражах не только 2 квартиры, но и на всех витражах примыкающих нижней своей частью к кровле помещения 13П;

для ремонта герметизации монтажных швов наружных ограждающих конструкции витражей, расположенных над нежилым помещением 13П, необходимо к ним добраться. В результате того что данные монтажные швы с нарушенной герметизацией, находятся под слоями мягкой кровли, при демонтаже которой неминуемо её повреждение, необходимо демонтировать всю мягкую кровлю над помещением 13П. Для чего необходимо проведение следующих работ: демонтажные работы: демонтаж декоративного ограждения - 12,4 м. (зеленая линия на рис.); демонтаж парапетной крышки (защитного фартука) - 12,4 м. (зеленая линия на рис.); демонтаж краевой рейки в месте стыковки мягкой кровли с витражом и кирпичной кладкой - 13 м; демонтаж мягкой кровли по всей площади - 19 м демонтаж боковых крышек витражей - 4 шт.; расчистка монтажных швов наружных ограждающих конструкций витражей в нижней части с заходом на боковые стороны минимально на 500 мм, примерно 15 м. Ремонтные работы: герметизация швов полосой рулонного материала с предварительной грунтовкой поверхности проемов и заделка оставшихся пустот герметиками (герметик ЭЛАСТЕН-Т, мастика каучуково-битумная для изоляции швов); ремонт цементной стяжки - 19 кв.м. готовым кладочным, цементным раствором, М150; огрунтовка основания из бетона под водоизоляционный ковер готовой битумной эмульсией - 19 м., устройство рулонного кровельного покрытия из наплавляемого рулонного материала в два слоя - 19 м², материалы: стеклоизол Р ХПП-2.1 нижний слой стеклохолст; стеклоизол Р ХКП-3.5 верхний слой стеклохолст. Устройство примыканий кровель из наплавляемых

материалов к стенам до 600 мм с фартуком - 13 м; устройство примыканий кровель из наплавляемых материалов парапетам высотой: до 600 мм без фартуков - 12,4 м; устройство обделок из листовой стали парапетов - 12,4 м (без добавления нового материала), устройство декоративного ограждения - 12,4 м (без добавления нового материала). Технология выполнения кровельных ремонтных работ подробно расписана в основном заключении эксперта № 96 и приведенных там же технологических картах и стандартах НОСТРОЙ. Работы должны выполняться организацией имеющей все необходимые допуски и квалификации.

Исходя из совокупности положений ст. ст. 36, 39, 169 Жилищного кодекса Российской Федерации на собственников жилых помещений возлагается обязанность по использованию жилых помещений с учетом обеспечения не только их сохранности, но и сохранности общего имущества дома, с недопущением фактов нарушения интересов иных проживающих, чем обеспечивается сохранность как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом.

Учитывая необходимость соблюдения законных интересов жильцов дома, правил пользования жилыми помещениями, требований к содержанию жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований и обязанности ТСН «Два капитана-2» произвести ремонт общедомового имущества дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, согласно результатов судебной экспертизы №96 выполненной БНОУ «Эталон».

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ТСН «Два капитана -2» в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Возложить обязанность на Товарищество собственников недвижимости «Два капитана - 2» произвести ремонт общедомового имущества дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 9 Ленинская, д. 3, согласно результатов судебной экспертизы №96 выполненной БНОУ «Эталон», а именно:

- с целью очистки водосливных отверстий (дренажных отверстий) витражей квартиры №2, расположенных над нежилым помещением №13П, необходимо их очистить от серого вещества, а также заполненное пеной пространство вокруг них: сверху, полностью до свободного пространства в боковых стойках (чтобы попавшая сверху в стойки вода могла свободно сливаться из дренажного отверстия); снизу, до нижней части поперечного профиля; после чего для исключения возможности попадания воды в нижнюю часть профиля витража, через дренажное отверстие заполнить боковой профиль жидкой резиной, либо жидким герметикам. Данные действия провести на витражах не только 2 квартиры, но и на всех витражах примыкающих нижней своей частью к кровле помещения 13П;

- с целью ремонта герметизации монтажных швов наружных ограждающих конструкции витражей, расположенных над нежилым помещением 13П, демонтировать всю мягкую кровлю над помещением 13П. Для чего необходимо проведение следующих работ:

демонтажные работы:

демонтаж декоративного ограждения - 12,4 м.;

демонтаж парапетной крышки (защитного фартука) - 12,4 м.;

демонтаж краевой рейки в месте стыковки мягкой кровли с витражом и кирпичной кладкой -13 м;

демонтаж мягкой кровли по всей площади - 19 кв.м.;

демонтаж боковых крышек витражей - 4 шт.;

расчистка монтажных швов наружных ограждающих конструкций витражей в нижней части с заходом на боковые стороны минимально на 500 мм, примерно 15 м.

ремонтные работы:

герметизация швов полосой рулонного материала с предварительной грунтовкой поверхности проемов и заделка оставшихся пустот герметиками (герметик ЭЛАСТЕН-Т, мастика каучуково-битумная для изоляции швов);

ремонт цементной стяжки - 19 кв.м. готовым кладочным, цементным раствором, М150;

огрунтовка основания из бетона под водоизоляционный ковер готовой битумной эмульсией - 19 кв.м.;

устройство рулонного кровельного покрытия из наплавляемого рулонного материала в два слоя -19 кв.м., материалы: стеклоизол Р ХПП-2.1 нижний слой стеклохолст; стеклоизол Р ХКП-3.5 верхний слой стеклохолст;

устройство примыканий кровель из наплавляемых материалов к стенам до 600 мм с фартуком -13 м;

устройство примыканий кровель из наплавляемых материалов парапетам высотой: до 600 мм без фартуков - 12,4 м;

устройство обделок из листовой стали парапетов - 12,4 м (без добавления нового материала);

устройство декоративного ограждения - 12,4 м (без добавления нового материала).

Взыскать с Товарищества собственников недвижимости «Два капитана - 2» в пользу Слинкина Алексея Александровича расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 (триста) рублей.

Решение может быть обжаловано в Омский областной суд путём подачи апелляционной жалобы в Ленинский районный суд города Омска в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья



Решение принято в окончательной форме 29 мая 2024 года

