|  |  |
| --- | --- |
| **ДЕЛО** | |
|  |  |
| [Решение](http://volodarsky.ast.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1657383&delo_id=1540005&new=0&text_number=1&case_id=1538489) | |
| **Основные сведения** | |
| **Дата поступления** | 31.03.2014 |
| **Начало течения срока рассмотрения дела** | 31.03.2014 |
| **Категория** | Прочие исковые дела |
| **Председательствующий судья** | Алдунгарова Галина Борисовна |
| **Дело рассмотрено (выдан приказ)** | 26.06.2014 |
| **Результат рассмотрения** | Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВОРЕН |
| **Решение вступило в законную силу** | 20.08.2014 |

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

п. Володарский 26 июня 2014г.

Володарский районный суд Астраханской области в составе:

Председательствующего судьи Алдунгаролвой Г.Б.

при секретаре Джанкуловой Г М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Прокурора Володарского района Астраханской области, в защиту интересов Панюшкиной Л.Г. к Администрации МО « <адрес>» Володарского района Астраханской области об обязании производства капитального ремонта квартиры.

УСТАНОВИЛ:

Прокурор Володарского района Астраханской области обратился в суд с иском в интересах Панюшкиной Л..Г. к администрации МО «<адрес>» о об обязании производства капитального ремонта жилого помещения квартиры в которой проживает Панюшкина Л.Г. по адресу: <адрес>, по тем основаниям, что Панюшкина Л.Г. проживает в <адрес> по договору социального найма с ДД.ММ.ГГГГ. Со дня вселения в квартиру капитального ремонта в квартире не проводилось.

В соответствии с заключением межведомственной комиссии № от ДД.ММ.ГГГГ. квартира подлежит капитальному ремонту, так как непригодна для проживания в ней в связи с физическим износом в процессе эксплуатации.

В соответствии со ст. 65 ч.2 п. 3 Жилищного кодекса РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

В силу ст. 67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

В судебном заседании старший помощник прокурора Володарского района Онянова Т.Д. требования прокурора поддержала и просила суд обязать Администрацию МО «<адрес>»провести капитальный ремонт жилого помещения, квартиры по<адрес>, занимаемую по договору социального найма Панюшкиной Л.Г., так как практически с момента заселения капитального ремонта в данной квартире многоквартирного дома не производилось. Из акта обследования помещения от ДД.ММ.ГГГГмежведомственной комиссии назначенной постановлением администрации МО «<адрес>» № от ДД.ММ.ГГГГ. следует, что основными причинами физического износа сверхнормативный срок эксплуатации несущих конструкций здания без капитального ремонта, жилое помещение не соответствует эксплуатационным требованиям и признано непригодным для проживания в нем. И не может использоваться в качестве жилья. Согласно заключения межведомственной комиссии № от ДД.ММ.ГГГГ. квартира по <адрес> признана непригодной для проживания в связи с физическим износом в процессе эксплуатации, подлежащей капитальному ремонту.

Панюшкина Л.Г. показала, что она с семьей вселилась в <адрес> в ДД.ММ.ГГГГ.. Квартира расположена на первом этаже двухэтажного жилого дома, угловая. Капитальный ремонт с ДД.ММ.ГГГГ в доме и в частности в ее квартире не проводился. Рядом с домом расположен канализационный резервуар, который постоянно переполняется и канализационные воды стекают на протяжении ряда лет под ее квартиру. Полы в квартире почти полностью прогнили, оконные блоки также, в квартире постоянная сырость. Она проживает в одной комнате, так как на кухне и в одной из спален полы отошли от стен, мебель стоит на деревянных щитах, чтобы не провалилась в подпол. Внутренние кирпичные перегородки стен от постоянной сырости полностью разрушились и были заменены гипсокартонном. Трубы водяного и теплового снабжения прогнили, ремонту не подлежат, требуется их замена. В ванной трубы прогнили, имеется постоянная течь. Своими силами с помощью детей, она делает по возможности текущий ремонт в квартире, частично заменяя трубы, меняли оконные рамы, почти ежегодно оклеивает стены обоями, но поскольку стены мокрые обои плесневеют, чернеют и отваливаются. Задолженности по квартплате и за коммунальные услуги у нее нет. Платежи производятся регулярно. Капитального ремонта в квартире не было ни одного раза с момента вселения в данную квартиру т.е. с ДД.ММ.ГГГГ

Представитель Администрации МО «<адрес>» Макабаев К.С., действующий по доверенности иск прокурора не признал, указав, что администрация МО «<адрес>» не располагает средствами для капитального ремонта жилья. Администрация МО «<адрес>» считает, что наниматель квартиры не производил вовремя текущий ремонт в квартире, что привело к разрушению. Они не согласны с заключением экспертизы в части оценки капитального ремонта. В смету включены работы не только по капитальному ремонту, но текущего ремонта. Текущий ремонт в квартире по закону обязан производить наниматель.

Свидетель Л.. показала, что Панюшкина Л. Г. мать ее мужа. Она в ДД.ММ.ГГГГ. вселилась в <адрес>. Многоквартирному дому почти 50 лет. Капитальный ремонт не производился ни разу. Квартира Панюшкиной Л.Г.угловая, рядом расположен резервуар с канализационной водой, при его переполнении вода растекается и течет под дом с угла квартиры Панюшкиной Л.Г.. В квартире постоянная сырость, стены плесневеют, между комнатами были перегородки из красного кирпича, однако от сырости они разрушились и их заменили гипсокартонном. Полы в квартире, прогнили и провалились, отошли от стен. Кухней и спальными комнатами Панюшкина Л.Г. пользоваться не может, так как ходить там опасно. Под мебель в спальнях вынуждены, они положить с угла на угол сколоченные деревянные щиты, старые двери, чтобы шкафы не упали под пол, где постоянно вода. В ванной почти полностью прогнили трубы, штукатурка и плитка на сырых стенах не держится, упала. Панюшкина Л. Г. почти ежегодно производит косметический ремонт в своей квартире, наклеивает обои на стены, в ДД.ММ.ГГГГ. они меняли оконные рамы, последние уже прогнили. Заменили частично в ванной водяные. трубы.

Допрошенный в качестве специалиста Н. показал, что он в группе с экспертами ООО «Агентство независимой оценки и судебных экспертиз» Болдыревыми проводили по поручению суда строительно - техническую экспертизу. Он полностью подтверждает заключение экспертов от ДД.ММ.ГГГГг. До них суду была представлена локальная смета на производство капитального ремонта <адрес>, выполненная ООО УК «РОДНА». Локально сметный расчет ими составлен правильно в ценах на 2001г. заложенных в программу «Гранд смета», но без учета индексов на ДД.ММ.ГГГГ. В состав работ по данной смете входит неполный перечень работ относящихся к капитальному ремонту. Отсутствуют такие работы как демонтаж сантехнических устройств, замена межкомнатных дверей, ремонт подвального помещения, ремонт и гидроизоляция фундамента и отмосток здания.

При осмотре <адрес> использовались фотокамера, рулетка. Установлено что фундамент имеет частичное разрушение, разрушение кирпичной кладки, отслоение бетона, из за подтопления канализационными водами. В прихожей отклеились обои, крепление электропроводки не соответствует правилам и нормам, в ванной комнате бетонное покрытие имеет сколы, трещины, оголение арматуры, стены пропитаны сыростью, имеется отслоение штукатурки, керамических плиток, пол имеет провалы. В кухне отклеены обои, поражены гнилью оконные блоки. В жилых комнатах стены пропитаны сыростью, плесенью, оконные блоки поражены гнилью, имеются провалы деревянного настила полов, закрытых различными щитами и панелями.

Дом по <адрес> ДД.ММ.ГГГГ постройки имеет практически 80 % износа всех общедомовых коммуникаций в частности систему канализации. Постоянная течь в системе водоснабжения и канализации привели к насыщению влагой подвала и стен в квартирах первого этажа. Зданию требуется текущий ремонт фундамента и капитальный ремонт общедомовых систем водоснабжения, электроснабжения и канализации, капитальный ремонт квартир в частности <адрес>, требуется демонтаж полов и систем в квартире. Стоимость строительных работ восстановительного ремонта <адрес> согласно локальной сметы составляет <данные изъяты>.

Выслушав стороны, свидетеля, специалиста, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему:

Из материалов дела следует, что Панюшкина Л.Г. на основании ордера № от ДД.ММ.ГГГГг., выданного решением райисполкома <адрес> была вселена в <адрес>, где проживает по настоящее время.

ДД.ММ.ГГГГг. с между ней- нанимателем и наймодателем- администрацией МО «<адрес>» был заключен договор социального найма на владение и пользование квартирой № по <адрес>. площадью <данные изъяты>

В соответствии со ст. 125 ГК РФ имущество принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также муниципальным образованиям является муниципальной собственностью.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст. 65 Жилищного кодекса РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, а наниматель согласно ст. 67 ЖК РФ от наймодателя вправе требовать своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения.

Согласно договору социального найма от ДД.ММ.ГГГГг п. <данные изъяты> заключенному между Панюшкиной Л.Г. и администрацией МО «<адрес>» - наниматель обязан производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения выполняемому нанимателем за свой счет относятся следующие работы: побелка, оклейка стен, потолков, окраска полов, подоконников, оконных переплетов, с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения), если выполнение указанных работ связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет наймодателя.

Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

П.5 - Наймодатель обязан предоставить по договору пригодное для проживания жилое помещение в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно гигиеническим экологическим условиями. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Панюшкина Л.Г. неоднократно обращалась, о проведении капитального ремонта, так как от проведения текущего ремонта, состояние квартиры не улучшалось. По ее просьбе в ДД.ММ.ГГГГ ООО УК «Родна» с участием представителя администрации МО «<адрес>» было произведено обследование квартиры техническое состояние несущих конструкций <адрес> признано ограниченно работоспособным, согласно Правила обследования строительных конструкций зданий, сооружений была составлена смета на капитальный ремонт квартиры и передана в МО «<адрес>», рекомендовано МО «<адрес>» включить жилой дом по <адрес> в муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «<адрес>» (акт от ДД.ММ.ГГГГг.). Однако заявление ее осталось без внимания.

ДД.ММ.ГГГГг межведомственной комиссией назначенной постановлением администрации МО «<адрес>» было проведено обследование квартиры Панюшкиной Л.Г. в <адрес>, установлено, что намокание конструкций пола произошло из-за разрушений гидроизоляции, разрушение перекрытия пола и стен износа конструкции. Основными причинами физического износа является сверхнормативный срок эксплуатации несущих конструкций здания без капитального ремонта. Комиссия сделала заключение, что обследуемое жилое помещение не соответствует эксплуатационным требованиям и признано непригодным для проживания, так как не обеспечивает комфортных условий для проживания и не может использоваться в качестве жилья.

Заключением межведомственной комиссии от ДД.ММ.ГГГГ за № жилое помещение: <адрес> признано непригодным для проживания в связи с физическим износом в процессе его эксплуатации и подлежащему капитальному ремонту.

Согласно Положения об организации и проведения конструкции и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально культурного назначения (ВСН 58-88 Р ) введенного в действие с июля 1989г. следует, что минимальная продолжительность эффектной эксплуатации кирпичных зданий до постановки на капитальный ремонт 20 лет.

<адрес> построен в ДД.ММ.ГГГГ в эксплуатации с ДД.ММ.ГГГГ. т.е. 48 лет, за это время капитального ремонта не производилось. Представителем ответчика не представлено суду доказательств проведения капитального ремонта дома.

Доводы представителя ответчика о том, что квартира пришла в непригодное для проживания состояния из за того, что нанимателем не производился текущий ремонт в квартире несостоятельны и опровергаются актами обследования, заключением Межведомственной комиссии, показаниями свидетеля Л. самой Панюшкиной Л. Г., заключением экспертизы.

Ответчик в судебных заседаниях не представил суду доказательств о проведении капитальных ремонтов в <адрес>, доказательств, что требуется текущий ремонт, а не капитальный ремонт в данной квартире. Дом эксплуатируется сДД.ММ.ГГГГ без капитального ремонта, тогда как минимальная продолжительность эксплуатации кирпичных жилых зданий без капитального ремонта установлен в 20 лет.

Из заключения судебной строительно - технической экспертизы от ДД.ММ.ГГГГг., назначенной по инициативе суда следует, что действительная стоимость капитального восстановительного ремонта <адрес>.25 <адрес> составляет <данные изъяты> рублей, постройка имеет 80 процентов износа, требуется текущий ремонт фундамента дома, капитальный ремонт общедомовых систем водоснабжения, канализации и электроснабжения, капитальный ремонт квартир первого этажа и в частности<адрес>.

В материалах дела имеется смета на капитальный ремонт квартиры Панюшкиной Л.Г. составленная ОО УК «Родна» от ДД.ММ.ГГГГ.. Ответчик в судебном заседании был не согласен первоначально с оценкой капитального ремонта квартиры, ходатайства о проведении экспертизы не заявлял. В связи с чем по инициативе суда была назначена судебно строительно - техническая экспертиза, заключение которой суд берет за основу при постановлении решения по делу.

Являясь собственником, наймодатель муниципального имущества администрация МО «<адрес>» обязана осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома предоставлять и обеспечивать нанимателю за плату необходимые коммунальные услуги, обеспечивать проведение ремонта., чего ответчик не исполняет. И обязан как наймодатель осуществлять капитальный ремонт квартиры Панюшкиной, требующей капитального ремонта.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Прокурора Володарского района Астраханской области, в защиту интересов Панюшкиной Л.Г. об обязании проведения капитального ремонта в квартире удовлетворить.

Обязать Администрацию МО «<адрес>» Астраханской области произвести капитальный ремонт <адрес>, согласно локальной сметы на производство капитального ремонта, составленной ООО «Агентство независимой оценки и судебных экспертиз» от ДД.ММ.ГГГГгг

Решение может быть обжаловано в Астраханский областной суд в течение месяца, в апелляционном порядке.

Судья Алдунгарова Г.Б.