

В Геленджикский городской суд
Краснодарского края
адрес: Россия, Краснодарский край,
Геленджик, ул. Ленина, 7
индекс 353460

Истец: гр. Буравлева Людмила Алексеевна,
05.06.1953 года рождения, место рождения: гор.
Воркута Коми АССР, гражданство: РФ,
пол: женский, паспорт серия 41 97 № 019443,
выданный: УВД ленинградской Области,
дата выдачи: 10.07.1998 года, код подразделения:
472-005,
адрес: Россия, Краснодарский край,
г. Геленджик, ул. Красногвардейская, д. 36, кв. 1
СНИЛС 073-166-863-75
индекс 353475
тел. 8-928-665-31-45

Ответчик: Товарищество Собственников Недвижимости
«Парус»
адрес: Краснодарский край, г. Геленджик,
ул. Красногвардейская, 36, кв. 42
ОГРН 1202300047663
ИНН 2304076735

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

С 22.10.2013 года мне на праве собственности принадлежит квартира общей площадью 105.5 кв.м., с кадастровым № 23:40:0403017:293, этаж: 2, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Красногвардейская, дом № 36, кв. 1.

В доме создано и действует товарищество собственников недвижимости «Парус». С 2015 г. в моей квартире происходят периодические протечки с общего балкона над моей квартирой. Данное обстоятельство подтверждают многочисленные акты о заливах, письменные обращения в управляющую организацию. Указанные протечки имеют сезонный характер, происходят в ситуациях значительных перепадов температуры атмосферного воздуха, дождя и связаны с промерзанием и резким оттаиванием снега и льда на кровле и сливах.

08.10.2021 года я обратилась в товарищество собственников недвижимости «Парус» об устранении протечки воды на балконе и потолке моей квартиры о чем просила составить акт. Очередная протечка имела место 08 октября 2021 г. по моему обращению должностными лицами ТСЖ «Парус» был составлен акт № 2 от 20.01.2022 г., утверждённый председателем правления ТСН «Парус», которым зафиксированы следующие места протечек в квартире №1: внутридомовая система водоотведения в месте примыкания с балконной плитой 3-го этажа отвод не имеет по 45 градусов, бетонное перекрытие 2-го этажа имеет отверстия которое предназначено для вертикальной наружной стены водоотведение выполнены в момент заливки перекрытия застройщиком. Вместе отвода водостока под 45 градусов образуется затор и течь талых и дождевых вод.

В акте указана причина залива моей квартиры: изменение конструкции вертикальной системы водоотведения, установка дополнительных отводов под 45 градусов.

Не согласившись с актом ТСЖ «Парус» мной было заказано в ООО «Таир» заключение по строительно-технической экспертизе балкона и квартиры № 1 расположенной по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, ул. Красногвардейская, дом № 36, которое было изготовлено 08.07.2022 года. Согласно заключения по строительно-технической экспертизе перед экспертом были поставлены вопросы на которые получены ответы.

На вопрос: Имеется ли факт затопления балкона кв. 1 д. 36 по ул. Красногвардейской, г.Геленджика, Краснодарского края? — Ответ: Факт затопления имеется и имеется факт намокания потолка.

На вопрос: Если имеется, то какова причина затопления? - Ответ: Причиной затопления балкона 2-го этажа является устройство прохода водосточной трубы через плиту балкона 3-го этажа и проникновение воды через это отверстие с поверхности балкона 2-го этажа.

На вопрос: Каковы способы устранения протекания? - Ответ: Наилучшим способом устранения протекания является перенос водосточной трубы и устройство ее снаружи балкона 2-го этажа.

На вопрос: Является ли причиной протекания застекление балкона? - Ответ: застекление балкона не является и не может являться причиной протекания.

Согласно заключения ООО «Таир» по строительно-технической экспертизе видно что предпринимаемые попытки устранения протекания собственниками квартир носят не системный не кардинальный характер и осуществляются на уровне попыток гидроизоляции швов плиток с помощью герметика гидроизоляции мест примыкания покрытия балконов к стенам. Эти попытки приносят мало пользы, т.к. вода проникает под слои балконов на уровень перекрытия и распространения далее в стены дома. Стены выполнены из пористых материалов и легко пропускают воду, которая доходит даже до внутренних стен.

Полагаю, что ответственность за устранение причин затопления должна быть возложена на управляющую организацию, поскольку вред истцу причинен в результате ненадлежащего исполнения ответчиком обязанности по содержанию и обслуживанию дома, выразившегося в ненадлежащем содержании кровли, находящейся на момент залива в неудовлетворительном состоянии согласно акту.

Согласно представленному акту балкон над квартирой № 1 находится в неудовлетворительном состоянии, нуждается в ремонте, за техническое обслуживание многоквартирного дома, в котором расположена квартира № 1, отвечает ответчик.

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, утвержденных 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. Таким образом нарушаются мои права как собственника квартиры в многоквартирном жилом доме.

Учитывая все вышеизложенное, руководствуясь стст.131,132 ГПК РФ, стст.161, 162 ЖК РФ

Прошу суд:

- 1) Обязать товарищество собственников недвижимости «Парус» в течении десяти календарных дней после вступления решения суда в законную силу осуществить перенос водосточной трубы и устройство ее снаружи балкона 2-го этажа квартиры № 1 по адресу: Краснодарский край, г.Геленджик, ул. Красногвардейская, 36.
- 2) Взыскать с товарищества собственников недвижимости «Парус» в пользу Буравлевой Людмилы Алексеевны судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 рублей.
- 3) Взыскать с товарищества собственников недвижимости «Парус» в пользу Буравлевой Людмилы Алексеевны судебные расходы по изготовлению заключения по строительно-технической экспертизе в размере 45000 рублей
- 4) Взыскать с товарищества собственников недвижимости «Парус» в пользу Буравлевой Людмилы Алексеевны судебные расходы по оплате государственной пошлины.

Приложение:

- 1) Копия доверенности.
- 2) Копия выписки из ЕГРН.
- 3) Копия акта.
- 4) Выписка из ЕГРЮЛ.
- 5) Чеки об оплате экспертизы.
- 6) Договор на оказание услуг.
- 7) Соглашение об оказании юридической помощи.
- 8) Квитанция об оплате услуг представителя.
- 9) Заключение по строительно-технической экспертизе.
- 10) Квитанция об оплате гос.пошлины.
- 11) Опись об отправке искового заявления и приложенных к нему документов ответчику.
- 12) Квитанция об отправке искового заявления и приложенных к нему документов ответчику.

Гавриков А.А. по доверенности за Буравлеву Л.А.



Опись документов вложенных в конверт

кому: Товарищество Собственников Недвижимости
«Парус»
адрес: Краснодарский край, г. Геленджик,
ул. Красногвардейская, 36, кв. 42

от кого: гр. Буравлева Людмила Алексеевна,
адрес: Россия, Краснодарский край,
г. Геленджик, ул. Красногвардейская,
д. 36, кв. 1

1. Исковое заявление.

Гавриков А.А. по доверенности за Буравлеву Л.А.

