

Геленджикский городской суд
Краснодарского края
353460 Геленджик, ул. Ленина, 7

Ответчик: Буравлева Людмила Алексеевна
г. Геленджик ул. Красногвардейская, д. 36, кв. 1
СНИЛС 073-166-863-75,
паспорт 41 97 019443, выдан УВД Ленинградской области 10.07.1998,
код подразделения 472-005

Истец: Товарищество собственников недвижимости «Парус»
ИНН: 2304076735, КПП: 230401001

г. Геленджик ул. Красногвардейская, д. 36, кв. 42

Дело № 2-3376/2022 ~ М-2685/2022

Встречное исковое заявление

В производстве Геленджикского городского суда находится дело 2-3376/2022 ~ М-2685/2022 по первоначальному иску Буравлевой Л.А. об обязанности ТСН «Парус» осуществить перенос водосточной трубы, о взыскании расходов по изготовлению строительно-технической экспертизы, по оплате услуг представителя в размере 50000 руб. и о возмещении судебных расходов по государственной пошлине.

Исковые требования по первоначальному иску основаны на том, что на балконе первоначального истца систематически происходят протечки из-за измененного водостока, проходящего по балкону первоначального истца.

❖ Кратко фактические обстоятельства дела:

1. В 2011 году введен в эксплуатацию многоквартирный дом, по адресу: г. Геленджик, ул. Красногвардейская, дом 36 (далее – МКД) (Приложение).
2. 22.10.2013 Буравлева Л.А. стала собственником квартиры №1 с кадастровым номером 23:40:0403017:293.
3. С 2015 года в квартире Буравлевой Л.А. периодически происходят протечки (согласно первоначальному исковому заявлению с общего балкона над квартирой).
4. 01.09.2020 создано ТСН «Парус» (Приложение).
5. 08.10.2021 Буравлева Л.А. обратилась в ТСН «Парус» об устранении протечки, то есть по истечении 6 лет после возникновения протечек (см.п.3).
6. ТСН «Парус» по обращению Буравлевой Л.А. выполнило работы, которые касались общедомового имущества: гидроизоляция балконного перекрытия в

месте примыкания к несущей стене 3 этажа; гидроизоляция межплиточных швов по площади всего балконного перекрытия кв.5 на 3 этаже.

В «переносе» водосточной трубы силами и за счет ТСН отказано, так как траектория водосточной трубы изменена собственником самовольно, с нарушением процедуры. Разрешения на перенос трубы, на остекление балкона – отсутствуют. В виду того, что собственником допущены нарушения, то он обязан за свой счет привести водосточную систему в первоначальный вид согласно проектной документации. (Приложение: Акт №2 от 20.01.2022)

Со слов председателя ТСН «Парус», между членами правления ТСН и собственником по данному вопросу возникли принципиальные разногласия.

7. **21.01.2022** в адрес Буравлевой Л.А. Правлением ТСН «Парус» вынесено Предписание об устранении нарушений в переустройстве системы водоотведения.

8. **04.04.2022** (исх. №45—1468/12-13) Управлением ЖКХ администрации МО город-курорт Геленджик было выявлено, что собственником квартиры №1 **самовольно была переоборудована общедомовая водосточная система, проходящая через балкон.** Для целей предотвращения протекания балкона, Буравлевой Л.А. указано на необходимость вернуть в первоначальный вид водосточную трубу согласно проектно-технической документации.

Проверка ЖКХ проводилась по заявлению Буравлевой Л.А. о незаконных действиях ТСН.

9. Буравлева Л.А. обратилась в суд с просьбой обязать ТСН «Парус» осуществить перенос водосточной трубы с возложением всех расходов на ТСН, то есть на всех собственников квартир.

10. **24.09.2022** комиссия, состоящая из членов Правления, провела дополнительный осмотр балкона квартиры №1 и других квартир. **Цель** осмотра заключалась, в том числе, в проверке вывода эксперта о наличии протечек на балконах в других квартирах.

Для удобства приводим фото-фрагмент из **Заключения** эксперта, представленного Буравлевой Л.А:

Дополнительно к настоящему проведенному исследованию эксперт считает необходимым сообщить, что в этом доме существует проблема с попаданием воды с балконов в квартиры. Это выявлено в результате обобщения результатов осмотра различных других квартир в этом доме.

Вода с балконов попадает в квартиры различными путями: из-за отсутствия уклона балконов, из-за разрушения покрытия балконов, из-за отсутствия или недостатков гидроизоляции балконов, из-за брака при выполнении работ по гидроизоляции и

4

водоотведению с балконов, из-за недостаточности мест водоотведения осадков с балконов, в результате неплотностей в водоотводящей системе. Учитывая большую площадь балконов и массовость этой проблемы, можно говорить, что она системная и начало ее лежит в недостатках проектирования и строительства. Причиной протекания балконов в этом доме являются не одна причина, а несколько.

По итогам осмотра установлено следующее:

- При осмотре балкона от 24.09.2022 комиссией ТСН «Парус» протечки не зафиксированы.

- Собственники квартир 13,36,31,17,55,42,35/43,11 сообщили об отсутствии протечек (Акт от 24.09.2022 №3).

❖ **Касательно представленного в суд Буравлевой Л.А. Заключения №У55/1-22 от 01.08.2022 ООО «ТАИР».**

Заключение эксперта, подготовленное по заказу первоначального истца, вступает в прямое противоречие с Решением арбитражного суда № А32-27258/2011 от 10.11.2011, содержит неподтвержденную информацию, что ставит под сомнение объективность эксперта при изложении описательной части, например:

- *в доме существует проблема с попаданием воды с балконов в квартиры. Это выявлено в результате обобщения результатов осмотра различных квартир в этом доме (стр. 4).*

Номера квартир, которые осмотрены экспертом, не указаны, отсутствуют фотоматериалы с фиксацией протечек. Учитывая результаты осмотра Правлением иных квартир, вызывает обоснованные сомнения реальность проведенного экспертом осмотра.

- *системные причины проникновения воды, недостатки проектирования, недостаточная проработка вопросов эвакуации воды, нарушение технологии строительства и т.д. (стр.5)*

Не указаны факты нарушения технологии, не указаны в чем состоят недостатки проектирования, не указаны нарушенные СНиП, отсутствует информация, что эксперт исследовал проектную документацию. и т.д.

Согласно экспертизе по Делу № А32-27258/2011 от 10.11.2011 возведенный МКД соответствует строительным, градостроительным, санитарным нормам и правилам, требованиям противопожарной безопасности, предъявляемым к жилым домам и жилым помещениям и к зданиям стоянок автомобилей. Нормативный уровень технического состояния зданий соответствует требованиям нормативных документов, следовательно, не нарушает права и интересы других лиц, не создает угрозы для жизни, безопасности и здоровья граждан.

Вместе с тем, выводы эксперта подтверждают позицию ТСН: причина протекания – водосточная труба, способ устранения – перенос водосточной трубы.

Резюмируя, факт самовольного и несанкционированного изменения собственником квартиры №1 траектории водосточной системы не оспаривается первоначальным истцом, доказательства обратного отсутствуют, то есть, полагаем доказанным.

❖ **Недобросовестность Буравлевой Л.А. в отношении ТСН:**

- В деле отсутствуют доказательства, что Буравлева Л.А. с даты возникновения протечек (2015 год) до даты создания ТСН (2020) обращалась с требованиями в адрес УК Идеал об устранении протечек. Требуется пояснения, почему первоначальный истец бездействовал в течении 6 лет, и только после создания ТСН обратился с подобными требованиями.
- Требование об устранении протечек в адрес ТСН датировано 08.10.2021, ТСН работы проведены. После проведенных работ требования в адрес ТСН о протечках на балконе не поступали.
- При осмотре балкона от 24.09.2022 комиссией ТСН «Парус» протечки не зафиксированы.

- Собственник квартиры №1 осведомлен о причинно-следственной связи возникновения протечек и о том, что он должен привести трубу в первоначальный вид.
- Первоначальный истец с даты получения Предписания об устранении нарушений работы не провел, но активно стал жаловаться в различные инстанции на председателя ТСН:

16.02.2022 заявление в прокуратуру о ненадлежащем распоряжении председателем денежными средствами МКД, обращение в ЖКХ (см. выше). По всем обращениям факты не подтвердились (Приложение).

Во внутреннем чате ведется переписка недопустимым образом. Со стороны Председателя подаются заявления о доносе и т.д.

Таким образом, полагаем, что Буравлева Л.А. пытается уклониться от работ по устранению всех допущенных нарушений, и решить проблему на своем балконе за счет ТСН, переложив все расходы на всех собственников МКД.

Исходя из изложенного, в действиях Буравлевой Л.А. наблюдаются признаки злоупотребления правом и недобросовестность в пользовании процессуальными правами.

Если требования лица являются проявлением заведомо недобросовестного поведения, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения может отказать в защите права полностью или частично (пункт 2 статьи 10 ГК РФ)

Резюмируя, Истец, намеренно действуя недобросовестно и злоупотребляя правом, пытается преодолеть свою обязанность по приведению в первоначальный вид системы водоотведения и решить собственную проблему за счет всех собственников МКД.

Правовое обоснование:

Положения статьи 29 Жилищного кодекса РФ, в которой установлен специальный механизм публично-правового контроля за соблюдением порядка перепланировки и (или) переустройства жилого (нежилого) помещения, не препятствуют собственникам помещений в многоквартирном доме или объединениям собственников помещений в многоквартирном доме использовать гражданско-правовые способы защиты, в частности способ, предусмотренный статьей 304 ГК РФ (Определения Конституционного Суда РФ от 25.11.2010 N 1553-О-О, от 16.12.2010 N 1581-О-О).

Согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ, пункту 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, к составу общего имущества многоквартирного дома относятся помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные,

элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены (фасады), плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с Примечанием 1 в Приложении N 3 к Договору кровля (крыша), а также инженерная системы водоотведения, состоящей из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок и прочисток, предназначенных для стока воды с кровли, относится к общему имуществу собственников, расположенных в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 ГК РФ общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, статьи 247 ГК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ (пункт 1.1 статьи 161 ЖК РФ). Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.41 Правил).

Таким образом, собственник названного жилого помещения, который произвел самовольное переустройство системы водостока на внешней стене многоквартирного дома в границах помещения с выводом водосточной трубы за периметр балкона, без разрешения общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома на выполнение указанных работ и соответствующих согласований несет персональную ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества и обязан за свой счет устранить допущенные нарушения.

Согласно ст. 137 ГПК РФ ответчик вправе до принятия судом решения предъявить к истцу встречный иск для совместного рассмотрения с первоначальным иском. Предъявление встречного иска осуществляется по общим правилам предъявления иска. В соответствии со ст. 138 ГПК РФ суд принимает встречный иск в случае, если удовлетворение встречного иска исключает полностью или в части удовлетворение первоначального иска, что наблюдается в настоящем деле.

В соответствии со статьей 90 Гражданского процессуального кодекса РФ, ст. ст. 64, 333.20, 333.41 Налогового кодекса РФ суды общей юрисдикции или мировые суды, исходя из имущественного положения плательщика, вправе освободить его от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым указанными судами или мировыми судьями, либо уменьшить ее размер, а также предоставить отсрочку в уплате государственной пошлины на срок не более 1 года.

Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования в установленных законом пределах распоряжения имуществом (ст. 123.12 ГК РФ). Бюджет ТСН формируется из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСН; доходов от хозяйственной деятельности ТСН, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСН; субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в МКД, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий; прочих поступлений. Правление ТСН имеет право распоряжаться средствами ТСН только в соответствии с финансовым планом, который не содержит соответствующей статьи, в бюджете ТСН фактически отсутствуют средства для оплаты государственной пошлины на данные нужды.

ТСН оплатил государственную пошлину в размере 300 рублей (для физического лица), в остальной части просит суд предоставить отсрочку.

На основании изложенного,

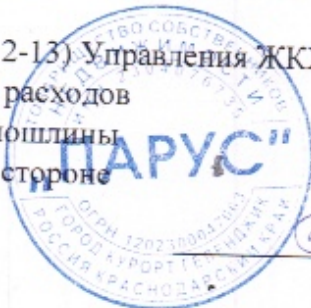
ПРОШУ

1. Отказать Буравлевой Людмиле Алексеевне (СНИЛС 073-166-863-75, паспорт 41 97 019443, выдан УВД Ленинградской области 10.07.1998) в исковых требованиях в полном объеме.
2. Обязать Буравлеву Людмилу Алексеевну (СНИЛС 073-166-863-75, паспорт 41 97 019443, выдан УВД Ленинградской области 10.07.1998) привести трубу водостока в первоначальный вид в соответствие со строительными нормами.
3. Взыскать с Буравлевой Людмилы Алексеевны (СНИЛС 073-166-863-75, паспорт 41 97 019443, выдан УВД Ленинградской области 10.07.1998) судебные расходы в размере в размере 30 000 рублей.
4. Предоставить отсрочку уплаты государственной пошлины на срок до даты фактического рассмотрения дела по существу.

Приложение:

1. Выписка ТСН «Парус», Устав, Протокол
2. Документация о введении МКД в эксплуатацию, Решение суда № А32-27258/2011 от 10.11.2011
3. Акты №2 от 20.01.2022, №3 от 22.09.2022, Акт №4 от 24.09.2022г.
4. Ответ ТСН «Парус» на заявление №8-2021 исх.45 от 27.12.2021г.
5. Предписание об устранении переустройства общедомовой системы водоотведения исх.№48 от 21.01.2022г.
6. Ответ (исх. № 45—1468/12-13) Управления ЖКХ, Ответ прокуратуры от 16.02.2022
7. Доказательства судебных расходов
8. Квитанции об оплате госпошлины
9. Подтверждение отправки стороне

«10» октября 2022 года



Син Михайлов А.Е.