**[Потребитель всегда прав, или Скупой платит дважды, а жадный - трижды.](https://pravorub.ru/cases/67458.html)**

Вы когда-нибудь видели фитинг стоимостью в 330 тысяч рублей? Нет? А я вам сейчас о таком расскажу.
Моя доверительница является собственником квартиры. По вине застройщика, из-за разрушения фитингового соединения для металлопластиковых труб в месте соединения с полотенцесушителем, 31.05.2013г. произошёл залив квартиры.

Факт разрушения данного соединения зафиксирован в акте, составленном управляющей компанией. В результате залива были затоплены горячей водой ванная комната, туалет, детская комната, спальня и зал.

Я вступила в это дело, когда оно уже было практически рассмотрено — перед последним судебным заседанием.

***Позиция ответчика.***

15.08.2008. между дольщиком и застройщиком был заключен договор участия в долевом строительстве, согласно условиям которого застройщик принял на себя обязательства по строительству квартиры и последующей передаче ее дольщику.

20.05.2010г. стороны подписали акт приема-передачи квартиры. При этом в акте стороны указали, что передаваемая квартира соответствует условиям договора и отвечает требованиям, предъявляемым к данному виду имущества действующим законодательством.

С момента передачи квартиры начал течь гарантийный срок.

Ответчик ссылался на положения Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» и указывал, что ч. 5.1 ст. 7 предусмотрено, что гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее, чем три года.

А поскольку квартира передана дольщику 20.05.2010г., соответственно, 20.05.2013г. гарантийный срок, в течение которого выявленные дефекты и недостатки подлежали безусловному устранению застройщиком, истек. Более того, **разрушение фитингового соединения ответчик посчитал естественным износом.**

Отсюда следовал закономерный, по мнению ответчика, вывод о том, что застройщик ответственности не несет и нести не может.

***Позиция истца.***

Ознакомившись с материалами дела, доводами ответчика — застройщика, изложенными в отзыве на исковое заявление, а также письменными пояснениями третьего лица — управляющей компании, я посчитала необходимым дополнить иск.

В соответствии с подп. 4 п. 4 ст.4 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор должен содержать гарантийный срок на объект долевого строительства.

В соответствии с п. 5 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, действовавшим на момент возникновения спорных правоотношений, *гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет.* Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

П.7.2 Договора от 15.08.2008г. установлено, что гарантийный срок на квартиру составляет 5 лет, на окна из ПВХ и дверь – один год с момента подписания акта приема-передачи согласно подп. 4.2.2 настоящего договора.

В соответствии с подп.4.2.2 договора *квартира передается дольщику с установленными* пластиковыми окнами, металлической входной дверью, домофоном, *полотенцесушителем в ванной комнате*, телевизионной проводкой до одной точки подключения, с вводами в квартиру внутренних сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, с системой естественной вентиляции, отопления, внутриквартирными электрическими разводками, включая электросчетчик, с бетонными полами и межкомнатными перегородками.

В силу [ст. 135 ГК РФ](https://pravorub.ru/tag/%D1%81%D1%82.%2B135%2B%D0%93%D0%9A%2B%D0%A0%D0%A4/) вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Поскольку полотенцесушитель, установленный в ванной комнате, предназначен для обслуживания главной вещи – квартиры, связан с ней общим назначением, постольку 5-тилетний гарантийный срок, установленный п.7.2 договора, распространяется и на него с момента передачи квартиры дольщику, то есть с 20.05.2010г. Таким образом, гарантийный срок истекает 20.05.2015г.

Мотивируя вывод об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований, ответчик ссылается на нормы п.п. 5 и 5.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в редакции Федерального закона от 17.06.2010г. № 119-ФЗ, то есть на нормы права, которые ни на момент заключения договора № 19-2/3-2/19 участия в долевом строительстве жилья от 15.08.2008г., ни на момент передачи квартиры истице 20.05.2010г. – не действовали.

Кроме того, ссылаясь в отзыве на нормы ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, ответчик указывает, что законодателем установлен трехлетний срок, в течение которого застройщик обязан устранять все выявленные недостатки и дефекты.

Между тем, данный вывод основан на вольном толковании закона: ни положения п.п. 5 и 5.1 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ в редакции Федерального закона от 17.06.2010г. № 119-ФЗ, ни положения п. 5 данного закона в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, не содержат требований о максимальном гарантийном сроке, который может быть установлен договором. *Срок, указанный в данных нормах закона является минимальным.*

В соответствии с п. 9 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином — участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве жилья от 15.08.2008г. качество квартиры, которая будет передана застройщиком дольщику по настоящему договору, должно соответствовать проектной документации на дом и требованиям СНиП.

П. 6 ст. 7 ФЗ установлено, что участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Данное требование продублировано и в п. 7.3 Договора.

**Между тем, качество квартиры не соответствует требованиям СНиП и иным техническим регламентам.**

В материалах дела имеются акты скрытых работ и акты гидравлических испытаний трубопроводов системы отопления и горячего водоснабжения, представленные ответчиком.

В соответствии с п.5.25 Свода правил по проектированию и строительству [СП 41-102-98](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5709/index.php) «Проектирование и монтаж трубопроводов систем отопления с использованием металлополимерных труб»
*после выполнения монтажных работ следует провести испытание системы на герметичность при давлении, превышающем рабочее в 1,5 раза, но не менее 0,6 МПа, при постоянной температуре воды.*
В соответствии с п. 5.28 СП 41-102-98 гидравлические испытания необходимо проводить при постоянной температуре в два этапа:

1-й этап – в течение 30 мин. дважды поднимать давление до расчетной величины через каждые 10 мин. В последующие 30 мин. падение давления в системе не должно превышать 0,06 МПа;
2-й этап – в последующие 2 ч падение давления (от давления, достигнутого на 1-м этапе) не должно быть больше, чем на 0,02 МПа.

Согласно письма ОАО «Сахалинская коммунальная компания» от 14.01.2014г., внутридомовая система отопления многоквартирного дома, имеет элеваторный узел для выравнивания параметров теплоносителя. Следовательно, для данного типа системы отопления нормативным является давление, не превышающее 1 Мпа (10 кгс/кв.см).

Согласно Акту гидравлического испытания трубопроводов системы отопления от 29.01.2010г., испытание проводилось при давлении 0,6 МПа, то есть с нарушением установленной величины пробного давления, которое должно превышать рабочее давление в 1,5 раза. Кроме того, испытание проведено в один этап в течение 10 мин., температура теплоносителя в акте не указана.

Вместе с тем, *в соответствии с п.3.4 СП 41-102-98 применение металлополимерных труб в системах с элеваторными узлами не допускается.* Однако данное требование ответчиком нарушено, применены металлополимерные трубы.

Требования к проведению гидравлических испытаний (т.е. испытаний гидростатическим давлением) систем водоснабжения содержатся в следующих строительных нормах и правилах.

Так, в соответствии с п.4.4 [СНиП 3.05.01-85](http://www.ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/1/1998/index.php) «Внутренние санитарно-технические системы» системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения должны быть испытаны гидростатическим или манометрическим методом с соблюдением требований ГОСТ 24054-80, [ГОСТ 25136-82](http://www.ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/7/7962/index.php) и настоящих правил.

*Величину пробного давления при гидростатическом методе испытания следует принимать равной 1,5 избыточного рабочего давления.*

Выдержавшими испытания считаются системы, если в течение 10 мин нахождения под пробным давлением при гидростатическом методе испытаний не обнаружено падения давления более 0,05 Мпа (0,5 кгс/см2) и капель в сварных швах, трубах, резьбовых соединениях, арматуре и утечки воды через смывные устройства.

Как следует из Акта гидравлического испытания трубопроводов системы горячего водоснабжения *(без даты)*, испытание проведено при давлении 0,6 МПа.

Учитывая, что рабочее давление в системе ГВС не может превышать 0,45 МПа (Приложение №1 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.), гидравлическое испытание трубопроводов системы ГВС должно быть проведено при давлении не менее 0,68 МПа.

Кроме того, установлен ряд требований к качеству металлополимерных труб и их соединений, к их сроку службы.

П.10.1 [СНиП 2.04.01-85\*](http://ozpp.ru/standard/pravila/snip2040185/) «Внутренний водопровод и канализация зданий**»** установлено, что *трубы и фасонные изделия* (т.е. детали трубопровода, которые собирают его в единое целое) *должны выдерживать:*

— *пробное давление воды, превышающее рабочее давление в сети в 1,5 раза, но не менее 0,68 МПа,* при постоянной температуре холодной воды — 20°С, а горячей — 75°С;

— *постоянное давление воды*, равное рабочему давлению воды в сети, но не менее 0,45 МПа, при постоянной температуре холодной воды — 20°С в течение 50-летнего расчетного периода эксплуатации, а *при постоянной температуре горячей воды — 75°С в течение 25-летнего расчетного периода эксплуатации.*

Согласно п.1.1 [СП 40-103-98](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5708/index.php) «Проектирование и монтаж трубопроводов систем холодного и горячего внутреннего водоснабжения с использованием металлополимерных труб» металлополимерные трубы предназначены для систем внутреннего хозяйственно-питьевого водопровода с давлением до 1 МПа и температурой воды до 75 °С.

При проектировании систем внутреннего холодного и горячего водоснабжения из металлополимерных труб следует руководствоваться требованиями свода правил «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации с использованием труб из полимерных материалов. Общие положения», настоящего Свода правил и других нормативных документов (п.2.1 СП 40-103-98).

Согласно п.3.2.2 [СП 40-102-2000](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/7/7514/index.php) «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов» напорные *трубы из полимерных материалов и их соединения, применяемые для внутреннего водопровода горячей воды,* *должны быть рассчитаны на условия постоянного воздействия температуры воды 75 °С и расчетного периода эксплуатации не менее 25 лет.*

*Срок службы соединений должен соответствовать сроку службы труб* (п.3.3.7 СП 40-102-2000).

Таким образом, довод ответчика, что разрушение фитинга произошло в результате его естественного износа в процессе эксплуатации – несостоятелен.

Также повреждение фитинга не могло возникнуть вследствие ненадлежащего качества самого фитинга в силу следующего.

В соответствии с требованиями СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов»:

«…**7.1.1** При строительстве трубопроводов с применением труб из полимерных материалов для обеспечения требуемого качества строительства необходимо производить:

*-проверку квалификации монтажников и сварщиков;*

*-входной контроль качества применяемых труб, соединительных деталей и арматуры;*

-технический осмотр сварочных устройств и применяемого инструмента;

*-систематический операционный контроль качества сборки и режимов сварки;*

-визуальный контроль качества сварных соединений и контроль их геометрических параметров;

*-механические испытания сварных и других соединений.*

**7.1.2** Контроль качества сварных и соединительных деталей, входной контроль труб и т.д. следует производить в соответствии с требованиями, указанными в разделе 7.2.

**7.2 Входной контроль качества труб и соединительных деталей**

**7.2.1** Входной контроль качества труб и соединительных деталей осуществляется строительно-монтажной организацией, допущенной к выполнению работ по монтажу трубопроводов из полимерных материалов.

**7.2.2** Входной контроль включает следующие операции:

-проверка целостности упаковки;

-проверка маркировки труб и соединительных деталей на соответствие технической документации;

-внешний осмотр наружной поверхности труб и соединительных деталей, а также внутренней поверхности соединительных деталей;

-измерение и сопоставление наружных и внутренних диаметров и толщины стенок труб с требуемыми. Измерения следует производить не менее чем по двум взаимно перпендикулярным диаметрам. Результаты измерений должны соответствовать величинам, указанным в технической документации на трубы и соединительные детали.

Овальность концов труб и соединительных деталей, выходящая за пределы допускаемых отклонений, не разрешается.

**7.2.3** Все трубы и соединительные детали зарубежной поставки должны иметь техническое свидетельство.

**7.2.4** Не допускается использовать для строительства трубы и соединительные детали с технологическими дефектами, царапинами и отклонениями от допусков больше, чем предусмотрено стандартом или техническими условиями.

Результаты входного контроля оформляются актом по форме, приведенной в приложении Е…».

Таким образом, на ответчика законом возложена обязанность по проверке качества применяемых труб и соединительных деталей, а также квалификации монтажников и сварщиков.

Кроме того, п.5.1 СП 40-103-98 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем холодного и горячего внутреннего водоснабжения с использованием металлополимерных труб» установлено, что слесари-сантехники, производящие ремонт, должны быть обучены особенностям работы с металлополимерными трубами и технологией их обработки, иметь соответствующую документацию на право проведения монтажных работ.

Согласно п. 8.13 СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов» приемку в эксплуатацию трубопроводов необходимо проводить, руководствуясь основными положениями СНиП 3.01.04, а также СНиП 3.05.04. При испытании трубопроводов водоснабжения и напорной канализации и сдаче их в эксплуатацию должны составляться:

-акты на скрытые работы (по основанию, опорам и строительным конструкциям на трубопроводах и т.д.);

-акты наружного осмотра трубопроводов и элементов (узлов, колодцев и т.д.);

-акты испытаний на прочность и плотность трубопроводов;

-акты на промывку и дезинфекцию водопроводов;

-установление соответствия выполненных работ проекту;

-акты входного контроля качества труб и соединительных деталей.

Между тем, ответчиком не представлено доказательств того, что указанные требования закона при монтаже трубопровода ГВС им были выполнены.

Более того, как следует из протокола судебного заседания, представитель ответчика согласился на возмещение ущерба в размере 50 000 рублей, чем фактически признал, что причина залива квартиры произошла по вине ответчика.

*Решение суда первой инстанции – взыскать с ответчика сумму материального ущерба, компенсацию морального вреда, штраф.*

*Апелляционной инстанцией решение суда оставлено без изменения, а жалоба ответчика – без удовлетворения.*

*Решение исполнено.*

адвокат Сахалинской адвокатской палаты Минина Ольга Витальевна

г.Южно-Сахалинск,
ул.К.Маркса, д. 20, оф.322
тел. (4242) 25-15-05

https://advokat-minina.pravorub.ru