

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-4498/2025

39RS0010-01-2024-003722-69

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

11 июня 2025 года г. Гурьевск

Гурьевский районный суд Калининградской области в составе:

председательствующего судьи Дашковского А.И.

при помощнике Гулидовой О.В.

с участием представителей истца Кабанцевой Ю.Ю. и Надоевой А.В., ответчика Гевко Т.В., ее представителя Суховского В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Майоровой Лилии Матвеевны к Юнг Татьяне, Гевко Таисии Викторовне, третьи лица ООО УК «Мой город», ИП Мошинский Сергей Васильевич, Ключ Татьяна Владимировна, о возмещении ущерба, причиненного залитием, взыскании судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец Майорова Л.М. является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: <адрес >А (магазин, этаж – подвал, литер I из литер А), КН №, обще площадью 76,4 кв.м., (далее также – Помещение 1).

Ответчик Юнг Т. является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: <адрес >А, пом. №, площадью 75,1 кв.м. (далее также – Помещение 2).

С 10.02.2019 Помещение 2 у ответчика Юнг Т. арендует ответчик Гевко Т.В.

13.10.2023 года произошло залитие принадлежащего истцу Помещения 1, при этом в ходе осуществления управляющей компанией ООО УК «Мой город» проверочных мероприятий выявлено, что причиной залития явился факт не закрытого смесителя в помещении хозяйственного магазина, расположенного на первом этаже по адресу: <адрес > принадлежащего Юнг Т. (Помещение 2).

Полагая свои права нарушенными, истец, с учетом произведенного уточнения, просила суд взыскать в свою пользу с ответчиков компенсацию причиненного вреда в размере 170 139 руб., судебные расходы в размере 31 104,17 руб.

В судебном заседании истце Майорова Л.М., извещенная о месте и времени рассмотрения спора, в суд не явилась, обеспечила явку своих представителей Кабанцевой Ю.Ю. и Надоевой А.В., которые заявленные требования поддержали в полном объеме по изложенным в иске основаниям, настаивали на их удовлетворении. Настаивали на удовлетворении требования к двум ответчикам, полагая их ответственность солидарной.

Ответчик Юнг Т., извещенная о месте и времени рассмотрения спора надлежащим образом, в суд не явилась, ранее представила позицию, в рамках которой полагала себя ненадлежащим ответчиком по спору, а также указала на наличие договорных отношений по вопросу аренды помещения с ответчиком Гевко Т.В.

Ответчик Гевко Т.В. и ее представитель Суховский В.В. с заявленными требованиями не согласились, полагали их необоснованными. Представили в обоснование позиции заключение нейросетевой модели ChatGPT-4 от 08.06.2025, согласно которому стоимость восстановительного ремонта необоснованно и явно завышена.

Также указывали, что имеются основания для сомнения в квалификации эксперта, подготовившего техническое заключение, поскольку в нем при формировании размера стоимости восстановительного ремонта использованы недопустимые материалы, объем восстановления не соотносится с первоначальным состоянием подвального помещения, а часть повреждений явно возникла не в связи с заливом.

В рамках письменной позиции указали, что залив произошел в результате действий сотрудника ИП Гевко Т.В. – Ключ Т.В., которая после окончания смены 12.10.2023 перед уходом с работы не закрыла полностью смеситель.

Третьи лица ООО УК «Мой город», ИП Мошинский С.В., а также Ключ Т.В., извещенные надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в суд не явились, заявлений и ходатайств не представили.

Выслушав явившихся лиц, исследовав письменные материалы дела, а также дав оценку представленным доказательствам, суд приходит к следующему.

Согласно положениям п. 1 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Кроме того, положениям п. 1 ст. 1064 ГК установлено, что вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

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

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (пункт 2 статьи 401 ГК РФ). По общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 ГК РФ). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное.

В силу положений п. 1 ст. 1068 ГК РФ юридическое лицо либо гражданин возмещает вред, причиненный его работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей. Применительно к правилам, предусмотренным настоящей главой, работниками признаются граждане, выполняющие работу на основании трудового договора (контракта), а также граждане, выполняющие работу по гражданско-правовому договору, если при этом они действовали или должны были действовать по заданию соответствующего юридического лица или гражданина и под его контролем за безопасным ведением работ.

Положениями ст. 609 ГК РФ определено, что договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (п. 1). Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2).

Поскольку нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском

кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды применяются правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Положениями п. 2 ст. 621 ГК РФ определено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Представленными суду копией свидетельства о регистрации права собственности № от ДД.ММ.ГГ и данными ЕГРН в форме выписки подтверждается факт наличия у истца Майоровой Л.М. права собственности нежилого помещения, расположенного по адресу: <адрес > КН (условный номер) №, обще площадью 76,4 кв.м. (Помещение 1)

Также данными ЕГРН в форме выписки подтверждается факт принадлежности ответчику Юнг Т. нежилого помещения, расположенного по адресу: <адрес >, КН № площадью 75,1 кв.м. (Помещение 2).

Факт залива Помещения 1 из Помещения 2 подтверждается содержанием представленного Акта о заливе нежилого помещения от 13.10.2023, составленного сотрудниками ООО УК «Мой город» и утвержденного директором организации в тот же день.

Ответчиком Юнг Т. суду представлен договор аренды от 10.02.2019, согласно содержанию которого Юнг Т. передала в аренду помещение с КН № в аренду ответчику Гевко Т.В. для целей розничной торговли на срок 11 месяцев с 10 февраля 2019 года по 10 января 2020 года включительно с возможностью пролонгации договора на существующих условиях при отсутствии посменных претензий сторон (разделы 1 и 2 договора).

В рамках п. 3.2.4 договора на арендатора возложена обязанность соблюдать при использовании помещения требования законодательства о пожарной безопасности и об охране окружающей среды на арендуемой площади.

Также на арендатора возложена обязанность в случае аварии внутренних газо-, тепло-, электро- и других сетей по вине арендатора принимать все необходимые меры к устранению таких аварий и их последствий за свой счет (п. 3.2.7 договора).

Согласно дополнительному соглашению № 1 от 01.09.2024 к указанному выше договору аренды в п. 2.1 раздела 2 внесены изменения в следующей редакции: помещение сдается в аренду сроком на 11 месяцев с 10 февраля 2019 года по 09 января 2020 года. Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях в случае, если за 30 дней до истечения арендатор или арендодатель не заявят контрагенту о своем желании прекратить договорные отношения.

Кроме того, в период рассмотрения спора суду со стороны ответчика ИП Гевко Т.В. представлена копия трудового договора, заключенного с Ключ Т.В. 01.08.2023, по условиям которого указанное лицо принято работником в магазин «Хозяйственный» по адресу: <адрес > на должность <данные изъяты> даты заключения договора.

В свою очередь в обоснование размера требований стороной истца суду представлено техническое заключение № ТЗ/2512/2023 от 25.12.2023 (подготовлено ООО «ЭкспертПроектРеставрация», согласно выводам которого стоимость восстановительного ремонта составила 170 139 руб.

Давая оценку требованиям истца, суд учитывает содержания акта от 13.10.2023, согласно которому причиной залива Помещения 1 явился незакрытый смеситель в помещении хозяйственного магазина (Помещение 2).

На момент залива между ответчиками Юнг Т. и Гевко Т.В. действовал договор от 10.02.2019 аренды нежилого помещения (Помещения 2), которое было передано арендатору Гевко Т.В., использовалось ей при осуществлении предпринимательской деятельности в качестве помещения магазина. Указанное не оспаривалось сторонами по делу.

При этом характер приведенного выше договор в части срок действия, в том числе с учетом заключенного после залива дополнительного соглашения, в полном объеме соответствовал требованиям закона, и не предполагал свою государственную регистрацию.

Приведенная выше версия событий залива не опровергалась сторонами по спору, в том числе ответчиками. Более того, ответчик Гевко Т.В. указал на лицо, являвшееся ранее ее сотрудником (Клюй Т.В.), как фактического причинителя вреда, не закрывшего смеситель во время смены.

Изложенное свидетельствует о том, что надлежащим ответчиком, в том числе с учетом содержания условий договора аренды от в части обязательств арендатора, будет являться именно Гевко Т.В., поскольку неблагоприятные для истца последствия возникли именно в результате действий сотрудника указанного ответчика (согласно пояснениям последней), и не связаны с фактом ненадлежащего содержания коммуникаций или помещения его собственником.

Давая оценку объему заявленных требований, суд учитывает, что содержания представленного технического заключение № ТЗ/2512/2023 от 25.12.2023 в ходе судебного заседания фактически опровергнуто не было.

Так в опровержение доводов стороны ответчика Гевко Т.В. к указанному заключению представлен достаточный объем сведений, подтверждающих уровень образования у лица, подготовившего указанное заключение.

Представленное стороной указанного ответчика исследование, представляющее анализа заключения и акта залива нейросетевой моделью ChatGPT-4 от 08.06.2025, не может быть принято судом в качестве доказательства, опровергающего выводы приведенного выше технического заключения, поскольку противоречит требованиям Федерального закон "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ, предъявляемым к заключениям экспертов, фактически является анализом на основании размещенных в свободном доступе данных в ИКС «Интернет», достоверность и обоснованность которых не подтверждена.

Более того, при составлении указанного заключения не использовались действующие требования и методические рекомендации, предъявляемые к экспертной деятельности.

Ссылки стороны ответчика на то, что экспертом применены ненадлежащие материалы при оценке стоимости восстановительного ремонта, которые не могут фактически быть использованы в силу их технических характеристик, судом оцениваются критически, как основанные на частном мнении представителя ответчика Гевко Т.В. и связанные с явным несогласием с выводами заключения.

Приведенные скриншоты данных с сайта строительного магазина в отношении конкретного строительного материала (штукатурки гладкой цементно-известковой ZM-41 KLESTER) не могут служить доказательством, опровергающим вывод заключения специалиста.

В отсутствие доказательств, опровергающих выводы технического заключение, следует считать такие выводы достоверными, а само заключение надлежащим доказательством по делу.

Не смотря на разъяснение права сторонам по делу ходатайствовать о назначении судебной экспертизы по вопросу оценки стоимости восстановительного ремонта сторона ответчика Гевко Т.В. фактически указанным право не воспользовалась: надлежащим образом оформленное ходатайство

при предоставлении достаточного времени на его подготовку с момента разъяснений суда представлено не было, на разрешение суда не заявлено.

Доводы о том, что отраженные в техническом заключении повреждения, не соотносятся с характером залива, судом отклоняются, поскольку объективных доказательств в обоснование такой позиции со стороны ответчика Гевко Т.В. не представлено.

Учитывая изложенное выше суд полагает возможным принять выводы технического заключения при вынесении решения по спору, в связи с чем требования истца о взыскании компенсации причиненного вреда полагает подлежащими удовлетворению только к ответчику Гевко Т.В. в размере 170 139 руб.

Иные основания для снижения указанной суммы компенсации, в том числе связанные с отсутствием вины со стороны Гевко Т.В., в ходе рассмотрения спора судом не установлены.

В силу ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

По общему правилу, установленному ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 указанного кодекса. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в этой статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

При изложенных основаниях в пользу истца с ответчика Гевко Т.В. подлежат взысканию расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в размере 6 104,17 руб., а также по оплате стоимости подготовки технического заключения ООО «ЭкспертПроектРеставраци» в размере 25 000 руб., понесенные в рамках договора № 104 от 15 ноября 2023 года истцом.

руководствуясь ст. ст. 98, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Майоровой Лилии Матвеевны – удовлетворить частично.

Взыскать в пользу Майоровой Лилии Матвеевны (паспорт №) с Гевко Таисии Викторовны (паспорт №) компенсацию причиненного ущерба в размере 170 139 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 104,17 руб., расходы на подготовку заключения в размере 25 000 руб., а всего в размере 201 243 (двести одна тысяча двести сорок три) руб. 17 коп.

В удовлетворении остальной части требований – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Гурьевский районный суд Калининградской области в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Мотивированное решение изготовлено 27 июня 2025 года.