ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ12-1004

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва 5 сентября 2012 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе
судьи Верховного Суда Российской Федерации Романенкова Н.С.
при секретаре Александрове В.О.
с участием прокурора Степановой Л.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Переверзева В[redacted] В[redacted] о признании частично недействующими пунктов 28, 29, 35, 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, пунктов 6, 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491,

установил:

в соответствии с пунктом 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного

потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пункт 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусматривает, что расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Согласно пункту 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме указанные в пунктах 31 - 34 данных Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Пункт 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливает, что собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт 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 в пункте 6 определяют, что в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива,

управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном названными Правилами.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ согласно пункту 15 названных Правил отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Гражданин Переверзев В.В. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании частично недействующими пунктов 28, 29, 35, 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, пунктов 6, 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Как указывает заявитель, оспариваемые положения нормативных правовых актов в той части, в которой они предусматривают возможность подтверждения факта непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества только в том случае, если организация, оказывающая соответствующие услуги (работы), добросовестно проводит проверку по поступившему в аварийно-диспетчерскую службу заявлению либо сообщает о причине непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества при подаче заявки с отметкой в журнале регистрации, противоречат статьям 210, 781, пункту 1 статьи 702, статьям 720-725 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 3 статьи 30, части 10 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации. Они нарушают его права как собственника жилого помещения в многоквартирном доме на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества в объеме, соответствующем оказанным услугам и выполненным работам надлежащего качества.

Переверзев В.В. извещен о времени и месте судебного заседания, в суд не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Правительство Российской Федерации поручило представлять свои интересы в Верховном Суде Российской Федерации Министерству регионального развития Российской Федерации (поручение от 17 июля 2012 г. № ВС-П9-4055).

Представители Правительства Российской Федерации Русских Е.Е., Павлова Е.В. возражали против удовлетворения заявленных требований и пояснили суду, что оспариваемые положения нормативных правовых актов соответствуют действующему законодательству, изданы в пределах компетенции Правительства Российской Федерации и не нарушают права граждан.

Выслушав объяснения представителей Правительства Российской Федерации Русских Е.Е., Павловой Е.В., исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Степановой Л.Е., полагавшей, что заявление не подлежит удовлетворению, и судебные прения, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Жилищный кодекс Российской Федерации, введенный в действие с 1 марта 2005 г., в части 3 статьи 39 предусматривает, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. К полномочиям Правительства Российской Федерации законодатель также отнес определение порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (часть 4 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Во исполнение требований федерального законодателя постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт 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.

Нормативные правовые акты опубликованы в Собрании законодательства Российской Федерации № 34, 21 августа 2006 г., «Российской газете» от 22 августа 2006 г.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Пункт 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливает обязанность собственников помещений нести бремя расходов на содержание общего имущества путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в случае управления

многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений либо обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Какого-либо исключения из этого положения применительно к общему имуществу в многоквартирном доме Жилищный кодекс Российской Федерации не предусмотрел.

Согласно части 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Положения подпункта «а» пункта 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме были предметом судебного разбирательства. Вступившим в законную силу решением Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2011 г. по гражданскому делу № ГКПИ11-1672, установлено, что данные положения Правил соответствуют действующему законодательству.

Порядок внесения обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, согласно части 5 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливается органами управления этих юридических лиц.

В соответствии с частью 8 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации органы управления товарищества собственников жилья либо органы управления жилищного кооператива или органы управления иного специализированного потребительского кооператива определяют размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, предусмотренная подпунктом «б» пункта 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме обязанность собственников, являющихся членами товарищества собственников жилья,

жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения обязательных платежей и взносов собственников помещений соответствует положениям части 8 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пункт 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме определяет, что включается в расходы за содержание и ремонт жилого помещения. К ним относятся расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Положения пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусматривающие, что расходы за содержание и ремонт жилого помещения включают обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг были предметом судебного контроля. Решением Верховного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2006 г. по гражданскому делу № ГКПИ06-1244 установлено, что, истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, - одна из функций управляющей организации, направленная на выполнение обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества, и она соответствует действующему законодательству.

В части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приведен перечень объектов общей собственности. К ним относятся помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме установлена частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации. Она включает в себя

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

Поскольку в соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации уполномочено утверждать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, то оно вправе в соответствии с действующими нормативными актами предусмотреть обязанности собственников по несению ими общих расходов на содержание и ремонт общего имущества, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Пункт 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Так, управляющая организация в перечне, объемах и качестве услуг и работ должна учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме в пункте 40 устанавливают, что собственники помещений, осуществляя контроль за содержанием общего имущества, вправе получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт 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, установлены Правительством Российской Федерации (постановление от 13 августа 2006 г. № 491) в соответствии с полномочиями делегированными ему законодателем.

Пункт 6 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 (далее – Правила), предусматривает, что в случаях

оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

Данные положения нормативного правового акта соответствуют части 10 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая предусматривает последствия ненадлежащего исполнения обязательств по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Устанавливая такой порядок, Правительство Российской Федерации в пункте 15 Правил определило, что факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ должен отражаться в акте, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В пункте 10 данных Правил приведена формула расчета размера уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ согласно пункту 16 Правил составляется в порядке, который установлен правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Данная норма Правил носит отсылочный характер, применяется в системной взаимосвязи с иными положениями жилищного законодательства и не может рассматриваться как нарушение прав собственника.

Положения оспариваемых нормативных правовых актов не содержат запрета собственнику жилого помещения самостоятельно обратиться в объединения потребителей, органы государственной жилищной инспекции и не лишают гражданина права представлять в суде любые доказательства, подтверждающие факт непредоставления услуг либо предоставления услуг ненадлежащего качества организацией, оказывающей такие услуги.

Оспаривая незаконность нормативных правовых актов Переверзев В.В., фактически выражает несогласие с вынесенными по его делу судебными решениями об исключении задолженности по оплате услуг по содержанию жилья и ремонту жилого помещения.

Гражданский кодекс Российской Федерации в части 1 статьи 702 содержит определение договора подряда, статьи 720-725 касаются общих положений о договоре подряда, приемки заказчиком работ, качества и гарантий качества работ, ответственности подрядчика, сроков обнаружения ненадлежащего качества результатов работ, давности по искам, статьей 781 установлена обязанность заказчика оплатить услуги по договору возмездного оказания услуг. Правила изданы в соответствии с нормами статьей 39 и 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, поэтому доводы заявителя о противоречии

оспариваемых положений нормативных правовых актов нормам Гражданского кодекса Российской Федерации являются несостоятельными.

В силу части 1 статьи 253 ГПК РФ суд, признав, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, принимает решение об отказе в удовлетворении заявления.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194, 195, 198, 253 ГПК РФ, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

заявление Переверзева В[redacted] В[redacted] о признании частично недействующими пунктов 28, 29, 35, 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, пунктов 6, 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение месяца после вынесения судом решения в окончательной форме.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации [redacted] Н.С. Романенков