



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 86-Впр10-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 марта 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Харланова А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Ковровского городского прокурора в интересах Даниловой Е.И. к ООО «Жилищно-эксплуатационный цех-Управление» и ООО «Управляющая компания Жилищно-эксплуатационный цех» о признании незаконными действий ответчиков, возврате Даниловой Е.И. излишне уплаченных сумм, понуждении ООО «Жилищно-эксплуатационный цех-Управление» производить начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения Даниловой Е.И. в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления, по представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. на решение Ковровского городского суда Владимирской области от 16 декабря 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 11 марта 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавшей доводы представления и полагавшей, что судебные постановления подлежат отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ковровский городской прокурор в интересах Даниловой Е.И. обратился в суд с иском к ООО «Жилищно-эксплуатационный цех-Управление» (далее – ООО «ЖЭЦ-Управление») и ООО «Управляющая компания Жилищно-

эксплуатационный цех» (далее – ООО «Управляющая компания ЖЭЦ») и с учетом уточненных исковых требований просил суд признать незаконными действия ООО «Управляющая компания ЖЭЦ», выразившиеся в начислении Даниловой Е.И. платы за техническое обслуживание и ремонт мест общего пользования в размере, превышающем размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленный постановлением главы г. Коврова от 27 ноября 2007 г. № 1995 «Об установлении платы за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для населения г. Коврова на 2008 год» в период с 1 января 2007 г. по 31 декабря 2008 г.; признать незаконными действия ООО «ЖЭЦ – Управление», выразившиеся в начислении Даниловой Е.И. платы за техническое обслуживание и ремонт мест общего пользования в размере, превышающем размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленный постановлением главы г. Коврова от 2 июля 2009 г. № 2307 «Об установлении платы за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для населения г. Коврова на 2009 год» в период с 1 января 2009 г.; обязать ООО «Управляющая компания ЖЭЦ» возратить Даниловой Е.И. излишне уплаченную сумму в размере [REDACTED] руб. за техническое обслуживание и ремонт мест общего пользования за период с 1 января 2007 г. по 31 декабря 2007 г. и [REDACTED] руб. за период с 1 января 2008 г. по 31 декабря 2008 г.; обязать ООО «ЖЭЦ - Управление» возратить Даниловой Е.И. излишне уплаченную сумму в размере [REDACTED] руб. за техническое обслуживание и ремонт мест общего пользования за период с 1 января 2009 г. по 31 декабря 2009 г.; обязать ООО «ЖЭЦ - Управление» производить начисление платы за техническое обслуживание и ремонт мест общего пользования Даниловой Е.И. в соответствии с постановлением главы г. Коврова об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт помещения с момента вступления решения суда в законную силу.

В обоснование заявления Ковровский городской прокурор указал, что ООО «ЖЭЦ - Управление» избрано собственниками жилых помещений управляющей организацией многоквартирного дома [REDACTED] по [REDACTED] в [REDACTED]. Установленная собственниками жилых помещений плата на 2009 год за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет 13, 46 руб. за 1 кв. метр общей площади. Управляющая организация – ООО «ЖЭЦ - Управление» взимает такую же плату с нанимателей квартир, в том числе с Даниловой Е.И., что, по мнению прокурора, является нарушением положений статей 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку наниматель квартиры Данилова Е.И. обязана производить оплату за содержание и ремонт жилого помещения за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, установленном органами местного самоуправления, а недостающая часть платы, установленной собственниками жилых помещений, должна оплачиваться собственником помещения – наймодателем.

Решением Ковровского городского суда Владимирской области от 16 декабря 2009 г. заявленные исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 11 марта 2010 г. указанное решение оставлено без изменения.

В представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. поставлен вопрос о передаче представления с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Ковровского городского суда Владимирской области от 16 декабря 2009 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 11 марта 2010 г., поскольку состоявшиеся по делу судебные постановления вынесены с существенным нарушением норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 17 января 2011 г. представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в представлении, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации исходит из следующего.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении дела в надзорном порядке суд проверяет правильность применения и толкования норм материального и процессуального права судами, рассматривавшими дело, в пределах доводов надзорной жалобы или представления прокурора (часть 1.1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия полагает, что судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении дела были допущены такого рода существенные нарушения норм материального права.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Данилова Е.И. является нанимателем жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED], по договору социального найма.

Согласно постановлению главы муниципального образования город Ковров от 20 ноября 2006 г. № 1711 «Об установлении платы за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для населения г. Коврова на 2007 год» плата для домов данной категории (со всеми видами благоустройства без лифта и мусоропровода) составляла 5,71 руб. за 1 кв. метр общей площади.

Постановлением главы муниципального образования город Ковров от 27 ноября 2007 г. № 1995 «Об установлении платы за содержание и текущий

ремонт жилищного фонда для населения г. Коврова на 2008 год» соответствующая плата установлена в размере 6, 47 руб. за 1 кв. метр общей площади.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме [REDACTED] от 14 октября 2006 г. избран способ управления домом - управление управляющей организацией (ООО «Управляющая компания ЖЭЦ»), определена структура платы на содержание и ремонт общего имущества, а также установлен размер платы за услуги и работы по управлению домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2007 год в размере 9, 01 руб. и на 2008 год - в размере 10,36 руб. за 1 кв. метр общей площади.

Постановлением главы муниципального образования город Ковров от 24 ноября 2008 г. № 2307 (с изменениями, внесенными постановлением главы муниципального образования г.Ковров от 2 июля 2009 г. № 1279) эта плата составила 8, 19 руб. за 1 кв. метр общей площади.

В качестве управляющей организации на 2009 год собственниками дома избрано ООО «ЖЭЦ - Управление» и установлена плата за вышеуказанные услуги в размере 13,46 руб. за 1 кв. метр общей площади.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении предъявленных требований, суд, ссылаясь на положения статей 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, указал, что ставки платы за содержание и ремонт жилых помещений, утвержденные главой муниципального образования город Ковров, действуют до выбора способа управления домом. Поскольку собственники жилых помещений, расположенных в доме, приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом посредством управляющей компании, постольку собственники жилых помещений и граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда, должны вносить плату в размере, определенном общим собранием собственников.

Суд также указал, что устанавливаемый решением общего собрания дома размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома обусловлен фактом использования этого имущества лицами, проживающими в многоквартирном доме, а не их правовым положением.

С такими выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Владимирского областного суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда первой и кассационной инстанций не основаны на законе.

Согласно статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом является деятельностью, обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных

услуг всем гражданам, проживающим в таком доме. К их числу могут относиться как граждане - собственники, так и граждане - наниматели, которым соответствующие жилые помещения предоставлены на условиях, предусмотренных действующим законодательством, в частности на условиях договора социального найма жилого помещения.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Кодексом (статья 60 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственниками жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям и образующих государственный жилищный фонд либо муниципальный жилищный фонд, выступают соответственно Российская Федерация, субъекты Российской Федерации либо муниципальные образования (статья 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

По смыслу указанных норм в их взаимосвязи, выбор способа управления многоквартирным домом является исключительным правомочием собственников помещений данного дома. При этом от имени собственника жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на общем собрании собственников может выступать, в частности, уполномоченное им лицо – наймодатель.

Наниматели жилых помещений не обладают правом выбора способа управления многоквартирным домом и, соответственно, правом выбора управляющей организации.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания, содержащий состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень услуг и работ по содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (части 1, 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, договор управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда заключается между управляющей организацией и наймодателем как уполномоченным собственником лицом.

Граждане, которым жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда предоставлены по договору социального найма, сторонами договора управления не являются.

Согласно части 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Жилые помещения по договору социального найма, как это следует из Жилищного кодекса Российской Федерации, предоставляются за плату, которая включает в себя плату за пользование жилым помещением (плату за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (часть 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу части 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Таким образом, названная статья Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает право органов местного самоуправления или органов государственной власти субъектов Российской Федерации, городов федерального значения устанавливать размер платы за содержание и ремонт

жилого помещения для двух категорий граждан: собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и нанимателей по договорам социального найма государственного и муниципального жилищного фонда, проживающих в многоквартирном доме.

Из материалов дела следует, что Данилова Е.И., будучи нанимателем жилого помещения по договору социального найма, расположенного по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED] проживает в многоквартирном доме, собственники жилых помещений в котором избрали такой способ управления, как управление управляющей организацией.

Однако это не лишает ее, как нанимателя жилого помещения по договору социального найма, права вносить плату за содержание и ремонт в размере, установленном органом местного самоуправления, являющимся собственником соответствующего помещения.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке (часть 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Аналогичное положение закреплено и в пункте 38 Правил содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Таким образом, наниматель жилого помещения по договору социального найма несет бремя содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в том размере, который для него установлен органами местного самоуправления, независимо от того, выбран или не выбран собственниками помещений многоквартирного дома тот или иной способ управления таким домом. Наличие разницы между платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленной для нанимателей жилого помещения органами местного самоуправления, и соответствующей платой, предусмотренной договором управления, для собственников помещений предполагает обязанность по ее перечислению управляющей организации наймодателем. Данное правило носит общий характер и каких-либо исключений из него Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает.

В связи с этим вывод суда о том, что обязанность наймодателя по внесению оставшейся части платы, предусмотренной статьей 155 (часть 4)

Жилищного кодекса Российской Федерации, может иметь место лишь в случае установления в договоре управления платежей, не установленных в договоре социального найма, а также при наличии льгот по оплате, установленных для отдельных категорий граждан, является ошибочным, поскольку размер платы, взимаемой за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме, обусловлен именно правовым статусом лиц, проживающих в таком доме (собственники или наниматели).

По изложенным основаниям Судебная коллегия находит, что допущенные судами первой и кассационной инстанций и названные выше нарушения норм материального права повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Даниловой Е.И., в связи с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ковровского городского суда Владимирской области от 16 декабря 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 11 марта 2010 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

