



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ14-92

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 ноября 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Киселёва А.П., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «РЭУ «Русский Монолит» к Подгорной А. В., Подгорному О. А. о взыскании задолженности по оплате коммунальных платежей, пени, по встречному иску Подгорной А. В., Подгорного О. А. к ООО «РЭУ «Русский Монолит» о признании тарифа на содержание и ремонт жилых помещений незаконным, обязанности произвести перерасчёт платы по кассационной жалобе Подгорного О. А., подписанной его представителем Масленниковым А. С., на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 14 мая 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 февраля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Масленникова А.С., представителя Подгорного О.А., поддержавшего доводы жалобы, представителя ООО «РЭУ «Русский Монолит» Слепченко Д.Ф., возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «РЭУ «Русский Монолит» обратилось в суд с названным иском к Подгорной А.В., Подгорному О.А., указав, что 8 мая 2007 г. между сторонами заключён договор № 2/220 на эксплуатацию, техническое обслуживание квартиры № , расположенной по адресу: г. , в соответствии с которым ответчики взяли на себя обязательство своевременно и в полном объёме оплачивать расходы

на техническое обслуживание данной квартиры и коммунальные платежи. Однако Подгорная А.В. и Подгорный О.А., являясь владельцами этого жилого помещения, проживая в нём и пользуясь коммунальными услугами, уклоняются от исполнения обязательств по оплате, в связи с чем за период с 11 июля 2011 г. по 10 мая 2012 г. образовалась задолженность, которая ответчиками не погашена.

Подгорная А.В. и Подгорный О.А. обратились в суд со встречным иском к ООО «РЭУ «Русский Монолит», полагая, что размер платы за ремонт и содержание дома установлен управляющей организацией самостоятельно без законных на то оснований.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 14 мая 2013 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 февраля 2014 г., иск ООО «РЭУ «Русский Монолит» удовлетворён, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Подгорным О.А. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 13 октября 2014 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Подгорная А.В. и Подгорный О.А. являются собственниками жилого помещения, расположенного по адресу: г. [REDACTED].

8 мая 2007 г. между ООО «РЭУ «Русский монолит» и Подгорной А.В., Подгорным О.А. заключён договор № 2/220 на эксплуатацию, техническое обслуживание жилого фонда, помещений общего пользования и инженерного оборудования, а также содержание придомовой территории

строения [REDACTED] дома [REDACTED], в том числе квартиры [REDACTED], расположенной по указанному адресу (л.д. 5-13).

Судом также установлено, что Подгорная А.В. и Подгорный О.А. не вносят плату за техническое обслуживание и коммунальные платежи.

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции исходил из того, что в период с 11 июля 2011 г. по 10 мая 2012 г. ответчикам оказывались услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию жилого помещения, однако Подгорным О.А. и Подгорной А.В. оплата оказанных услуг не производилась, в связи с чем образовалась задолженность.

При этом суд не нашёл оснований для удовлетворения встречных искивых требований Подгорной А.В. и Подгорного О.А. о признании тарифа на содержание и ремонт жилых помещений незаконным, обязанности произвести перерасчёт платы.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся судебные постановления приняты с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) 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; 2) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ 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. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменён в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ч. 7 ст. 156 ЖК Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45-48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме

определяется с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается согласно ч. 4 ст. 158 ЖК Российской Федерации органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Таким образом, по смыслу приведённых нормативных положений ЖК Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме определяется с учётом предложений выбранной в установленном законом порядке управляющей организации на срок не менее чем один год, на общем собрании собственников помещений в таком доме, если в этом доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив. Если такое решение собственниками принято не было, то размер платы устанавливается органом местного самоуправления, а в городах федерального значения – органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

В силу ч. 2 ст. 56 ГПК Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По данному делу юридически значимым и подлежащим установлению с учётом заявленных исковых требований и подлежащих применению норм материального права являлось выяснение следующих вопросов: какой способ управления многоквартирным домом, в котором находится квартира ответчиков, выбран собственниками помещений в этом доме; выбрано ли собственниками помещений данного дома ООО «РЭУ «Русский Монолит» в качестве управляющей организации и имеет ли оно право самостоятельно на основании заключённого договора определять тарифы при расчёте платы за содержание и ремонт жилых помещений; если в этом доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, проводилось ли в спорный период времени общее собрание собственников помещений, на котором был установлен размер платы за содержание и ремонт жилых помещений; какие тарифы применялись истцом при расчёте платы за содержание и ремонт жилых помещений, кем они утверждены, основания их применения и правильность расчётов.

От выяснения данных обстоятельств зависело правильное разрешение судом спора по требованиям ООО «РЭУ «Русский Монолит» к Подгорной А.В., Подгорному О.А. о взыскании задолженности за техническое обслуживание квартиры и коммунальных платежей, а также по

требованиям Подгорной А.В. и Подгорного О.А. к ООО «РЭУ «Русский Монолит» о признании тарифа на содержание и ремонт жилых помещений незаконным, обязанности произвести перерасчёт платы.

Однако суд эти обстоятельства при разрешении дела в нарушение требований ГПК Российской Федерации не устанавливал, не определил их в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и, соответственно, не получили правовой оценки суда.

Поэтому взыскание судом с ответчиков задолженности за техническое обслуживание жилых помещений и коммунальные платежи без установления указанных выше юридически значимых обстоятельств является неправомерным.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Пресненского районного суда г. Москвы от 14 мая 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 февраля 2014 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Пресненского районного суда г. Москвы от 14 мая 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 февраля 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи