Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ
«ЖКХ Контроль»

ОБЗОРЫ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В ЖКХ

Москва
2018

Оглавление

1. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»..... 3

2. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2017)» 6

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги 9

Внесение платы 12

3. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. N 306-ЭС17-9061 17

4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2018) (утв. Президиумом ВС РФ 28.03.2018) 17

5. Определение Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 310-ЭС15-912. 20

1. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»

Пункт 1.

Законом «О защите прав потребителей» регулируются отношения между гражданином, приобретающим заказывающим работы/услуги исключительно для личных, бытовых и иных нужд, *не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности*, и организацией либо ИП (исполнитель далее - исполнитель), *осуществляющей выполнение* работ/оказание услуг.

Пункт 7.

Законодательством о защите прав потребителей *не регулируются* отношения *граждан с ТСЖ, кооперативами*, если эти отношения возникают в связи *с членством* граждан в этих организациях.

Закон о защите прав потребителей *распространяется* на отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций, *платных* услуг (работ).

Пункт 15.

Дела по искам, связанным с нарушением прав потребителей, подведомственны *судам общей юрисдикции* (п.1 ст. 11 ГК РФ, ст. 17 Закона о защите прав потребителей, ст. 5 и п.1 ч.1 ст.22 ГПК РФ).

Пункт 21.

Уполномоченные органы, органы местного самоуправления, *общественные объединения потребителей*, имеющие статус юридического лица, вправе обратиться в суд *в защиту прав и законных интересов* конкретного потребителя (группы потребителей) только при наличии их соответствующей просьбы, выраженной в жалобе, поданной *в письменной форме*.

Пункт 22.

Исковые заявления по данной категории дел предъявляются в суд (п.2 ст.17 Закона о защите прав потребителей):

- по месту жительства или пребывания истца;

- по месту заключения или исполнения договора;

- по месту нахождения исполнителя (его филиала или представительства);

- по месту жительства ответчика, являющегося ИП.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Выбор между несколькими судами, которым подсудно дело, принадлежит истцу.

Пункт 24.

Дела по спорам о защите *неимущественных прав* потребителей (например, при отказе в предоставлении необходимой и достоверной информации об изготовителе), равно как и требование *имущественного характера*, *не подлежащее оценке*, а также требование о компенсации *морального вреда* подсудны *районному суду* (статьи 23, 24 ГПК РФ).

Пункт 31.

Убытки, причиненные потребителю в связи с нарушением исполнителем его прав, подлежат *возмещению в полном объеме*, кроме случаев, когда законом установлен ограниченный размер ответственности.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Убытки возмещаются сверх неустойки (пени), установленной законом или договором. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают лицо, нарушившее право потребителя, от выполнения в натуре возложенных на него обязательств перед потребителем (пункты 2, 3 статьи 13 Закона о защите прав потребителей).

Пункт 33.

В случае предъявления гражданином требования о признании сделки (договора) *недействительной* применяются положения ГК РФ.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

При недействительности сделки каждая из сторон ***обязана возвратить*** *другой все полученное по сделке, а в случае* ***невозможности*** *возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге)* ***возместить его стоимость****, если* ***иные последствия*** *недействительности сделки* ***не предусмотрены законом*** *(п.2 ст. 167 ГК РФ).*

Пункт 35.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя подлежит возмещению исполнителем *в полном объеме независимо от его вины* и независимо от того, состоял потерпевший с ним *в договорных отношениях или нет* (статьями 1095 - 1097 ГК РФ, п. 3 ст. 12 и пунктами 1 - 4 ст. 14 Закона о защите прав потребителей).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Речь идет о рассмотрении дел о возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие:

- конструктивных, производственных, или иных недостатков работы/услуги;

- непредоставления достоверной или полной информации о работе/услуге.

Пункт 45.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю *морального вреда* достаточным условием для удовлетворения иска является *установленный факт нарушения* прав потребителя.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Пункт 46.

При удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, которые не были удовлетворены *в добровольном порядке*, исполнителем суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя *штраф независимо* от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 ст. 13 Закона).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

При удовлетворении судом требований, заявленных общественными объединениями потребителей или органами местного самоуправления в защиту прав и законных интересов конкретного потребителя, пятьдесят процентов суммы штрафа взыскивается в пользу указанных объединений или органов независимо от того, заявлялось ли ими такое требование.

Пункт 47.

Если после принятия иска к производству суда требования потребителя *удовлетворены ответчиком* по делу исполнителем *добровольно*, то при отказе истца от иска суд *прекращает* производство по делу (ст. 220 ГПК РФ).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В этом случае штраф с ответчика не взыскивается.

Пункт 48.

Исполнитель является *субъектом ответственности вне зависимости* от участия в отношениях по сделкам с потребителями третьих лиц (агентов) (по искам о защите прав потребителей).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Если в нарушении прав потребителя виновен подрядчик, с которым у исполнителя заключен соответстсвующий договор, то ответственность несет исполнитель. Он вправе впоследствии взыскать понесенные убытки с подрядчика.

2. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2017)»

(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017)

На отношения между собственниками жилых помещений в МКД и управляющей компанией распространяется Закон о защите прав потребителей (п.7 Обзора).

Г. обратилась в суд с иском к управляющей компании о возмещении ущерба, ссылаясь на то, что в результате падения оконного стекла с лестничной площадки многоквартирного дома, в котором проживает Г., был поврежден принадлежащий истцу автомобиль, находившийся на парковке возле указанного дома. Г. полагала, что причиненный ей имущественный вред подлежит возмещению данной управляющей компанией в связи с ненадлежащим оказанием услуг по содержанию общего имущества указанного многоквартирного дома. Истец является потребителем этих услуг, как собственник квартиры в данном доме.

Истец просила взыскать с ответчика стоимость восстановительного ремонта транспортного средства, утрату товарной стоимости автомобиля,

неустойку, компенсацию морального вреда, штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя и судебные расходы.

Разрешая спор и отказывая Г. в удовлетворении требований, суд первой инстанции ссылался на то, что доказательств ненадлежащего содержания ответчиком общего имущества многоквартирного дома истцом суду не представлено. При этом суд указал, что причина падения стекла из окна дома сторонам неизвестна и в судебном заседании не установлена.

С такими выводами суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала выводы судебных инстанций ошибочными (Определение № 16-КГ16-38).

ОСНОВАНИЯ.

Управляющая компания обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять КУ собственникам помещений (ст. 162 ЖК РФ).

Соответственно УО является ответственной, в том числе, и за состояние оконных элементов в помещениях, относящихся к общему имуществу (п. 13 ПП РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»).

Падение оконного *стекла лестничной площадки*, которое причинило ущерб имуществу истца, свидетельствует *о ненадлежащем качестве* оказания услуг.

Лицо признается *невиновным*, если оно приняло *все меры* для надлежащего исполнения обязательства. *Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство* (пп. 1 и 2 ст. 401 ГК РФ).

Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению *в полном объеме лицом*, причинившим вред (п. 1 ст. 1064 ГК РФ).

Лицо, причинившее вред, *освобождается от возмещения* вреда, если докажет, что вред причинен *не по его вине* (п. 2 ст. 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.*

Между тем суды возложили на истца бремя доказывания ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязанностей. При этом управляющей компанией *не было представлено доказательств*, подтверждающих *отсутствие ее вины*.

Законом о защите прав потребителей также предусмотрено, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере), что не было учтено судами при разрешении данного спора.

Пленум ВС РФ 27.06. 2017 г. № 22

«О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма

или принадлежащего им на праве собственности»

ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

Пункт 4.

Споры, связанные *с оплатой* гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, рассматриваются *мировыми судьями, а также иными судами общей юрисдикции* в порядке гражданского судопроизводства (статьи 22 и 23, главы 11, 12 и 21.1 ГПК РФ).

Пункт 5.

Требования о взыскании суммы задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, *не превышающей пятисот тысяч рублей,* подлежат рассмотрению в порядке *приказного производства* (п. 1 ч. 1 ст. 23, ч. 1 ст. 121, абзацы 10 и 11 ст. 122 ГПК РФ).

В случае, если в принятии заявления о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг мировым судьей *отказано* или судебный приказ был *отменен* (ст. 129 ГПК РФ), эти требования могут быть рассмотрены в порядке *искового*, в том числе упрощенного, производства.

Пункт 6.

Иски о перерасчете платы в связи с оказанием *коммунальных услуг ненадлежащего качества* при цене иска, не превышающей пятидесяти тысяч рублей, подсудны мировому судье, а иски *об определении порядка внесения платы* за жилое помещение и коммунальные услуги, как иски, не подлежащие оценке, подсудны районному суду.

Пункт 7.

Требования о взыскании задолженности по оплате нанимателями (собственниками) жилого помещения и коммунальных услуг рассматриваются *по месту жительства ответчика* (ст. 28 ГПК РФ).

Иски нанимателей (собственников) могут также предъявляться в суд (ч. 7 ст. 29 ГПК РФ):

- по месту жительства или по месту пребывания истца;

- по месту заключения или месту исполнения договора.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Пункт 10.

Плата за жилое помещение и КУ *для нанимателя* включает в себя *плату за пользование жилым помещением* (плата за наем) (п. 1 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ).

От внесения платы за наем *освобождаются* граждане, признанные *малоимущими* и занимающие жилые помещения *по договорам социального найма* (часть 9 статьи 156 ЖК РФ).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Нормативными правовыми актами субъектов РФ могут быть освобождены от несения расходов по оплате за пользование жилым помещением и иные категории граждан.

Пункт 12.

Наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт ОИ в МКД *независимо от факта пользования* общим имуществом, например лифтом.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Отсутствие письменного договора управления у собственника с УО не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 36, п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 158, ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Пункт 13.

При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание общего имущества в МКД, следует исходить из того, что к общему имуществу в доме относится *только то* имущество, которое отвечает *признакам,* закрепленным в ст.36 ЖК РФ и п.1 ст. 290 ГК РФ.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В состав общего имущества в МКД входит земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, который сформирован и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет (ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Пункт 15.

На общем собрании собственников помещений в МКД, в котором выбран способ управления *УО* определяются:

- перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения;

- условия их оказания и выполнения,

- размер указанной платы.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений УО и устанавливается на срок не менее чем один год (п. 5 ч. 2 ст. 44, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

Пункт 16.

Утвержденный общим собранием собственников *размер платы* за содержание жилого помещения *не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать* содержание ОИ в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ).

Пункт 17.

УО *не вправе* в одностороннем порядке *изменять порядок определения* размера платы за содержание жилого помещения и начислять указанную плату в размере, *превышающем размер*, определенный в договоре управления (ч. 7 ст. 156, части 1, 2, 3 и 8 ст. 162 ЖК РФ, п. 1 ст. 310, п. 1 ст. 432, ст. 450 - 453 ГК РФ).

Пункт 18.

Решение ОСС об утверждении *существенного* условия договора управления о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения в МКД, *признанное недействительным* решением суда, *не подлежит* применению.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету исходя из порядка, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления МКД (ч.7 ст.156, части 1, 2, 3 ст.162 ЖК РФ).

Пункт 20.

При предоставлении КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, наниматели/собственники имеют *право на уменьшение размера* платы за коммунальные услуги (вплоть до полного освобождения) (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Наниматели/собственники также имеют право на изменение размера платы за содержание жилого помещения при оказании ЖУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (ч. 10 ст. 156 ЖК РФ).

Пункт 21.

в соответствии с Законом о защите прав потребителей собственник/пользователь помещения в МКД *вправе потребовать* от лица, *виновного* в неоказании услуг или в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества КУ (ч.4 ст.157 ЖК РФ и п.150 Правил № 354):

- *возмещения убытков,*

- *уплаты неустойки,*

- *уплаты денежной компенсации морального вреда*

- *уплаты штрафа*.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

ПРИМЕРЫ:

1) если исполнитель после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг;

2) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают установленным требованиям и др.

Пункт 22.

Факт неоказания или ненадлежащего оказания КУ *может подтверждаться* не только составленными исполнителем актом нарушения качества/превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или актом непредоставления/предоставления услуг ненадлежащего качества, но и любыми другими *средствами доказывания*, предусмотренными ст.55 ГПК РФ (например, показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями, заключением эксперта).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Исполнитель КУ освобождается от ответственности, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом (п. 3 ст.401 ГК РФ, п.4 ст.3 Закона о защите прав потребителей).

Внесение платы

Пункт 36.

При выборе новой УО надлежащим исполнением обязанности по оплате ЖКУ является внесение платы этой УО при наличии заключенного договора управления (части 4, 6.1, 7 ст. 155, части 1, 1.1 и 7 ст. 162 ЖК РФ).

Надлежащим исполнением обязательств по оплате жилого помещения и КУ считается внесение платы *предыдущей УО*, если наниматель (собственник), действуя добросовестно при внесении платы, *не обладал информацией* о выборе новой УО (части 3 - 7.1, 8 - 10 ст. 155 ЖК РФ, ст. 10 и п. 1 ст. 408 ГК РФ). В таком случае *вновь выбранная УО имеет право требовать взыскания с предыдущей* организации уплаченных нанимателем (собственником) денежных средств по правилам, установленным главой 60 ГК РФ.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

1) Несоблюдение письменной формы договора социального найма жилого помещения не освобождает нанимателя от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п.23 Пленума ВС РФ №22).

2) Проживающие с нанимателем члены семьи несут солидарную с ним ответственность за невыполнение обязанности по внесению платы за

жилое помещение и коммунальные услуги, независимо от указания их в договоре социального найма жилого помещения (п.24 Пленума ВС РФ №22).

3) Каждый из сособственников жилого помещения вправе требовать заключения с ним отдельного соглашения, на основании которого вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачи отдельного платежного документа (п.27 Пленума ВС РФ №22).

4) если собственником жилого помещения (доли) является несовершеннолетний, то обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг несут его родители независимо от факта совместного с ним проживания (п.28 Пленума ВС РФ №22).

5) Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт несет только собственник жилого помещения (п.29 Пленума ВС РФ №22).

6) если иной срок не установлен, последним днем срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги является десятое число месяца включительно (п.30 Пленума ВС РФ №22).

7) На потребителя услуг не может быть возложена обязанность по получению платежного документа только на бумажном носителе или только в электронном виде (п.31 Пленума ВС РФ №22).

8) Приобретение УО, осуществляющей управление МКД, коммунальных ресурсов для последующего предоставления коммунальных услуг потребителям осуществляется на основании соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией (п.35 Пленума ВС РФ №22).

9) Временное неиспользование нанимателями/пользователями помещений не является основанием для освобождения их от обязанности по внесению платы (п.37 Пленума ВС РФ №22):

- за содержание жилого помещения,

- за наем,

- платы за отопление,

- за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды,

- взносов на капитальный ремонт (для собственников).

10) Пропуск по уважительным причинам собственником (пользователем) помещений срока для обращения с заявлением о перерасчете платы за КУ в связи с временным его отсутствием (например, тяжелая болезнь или другие независящие от лица обстоятельства, в силу которых оно было лишено возможности своевременно обратиться с заявлением о перерасчете платы за коммунальные услуги) не является основанием для отказа в удовлетворении требований о перерасчете такой платы (п.37 Пленума ВС РФ №22).

11) собственники и наниматели жилых помещений по договору социального найма, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пеню, размер которой установлен законом и не может быть увеличен (п.38 Пленума ВС РФ №22).

12) Ненадлежащее исполнение нанимателями (собственниками) и членами их семьи обязанности по оплате КУ может служить основанием для приостановления или ограничения предоставления этой услуги.

ВАЖНО!

Наличие задолженности за КУ само по себе не является основанием для отключения воды, света или газа.

Отключить услуги можно только с учетом следующих обстоятельств:

1) отключение КУ должно быть соразмерно допущенному нарушению. Например, если долг составляет всего 500 рублей, то нельзя отключать из-за этого свет, неудобства проживания в такой квартире несоизмеримы с задолженностью;

2) отключение услуги не может выходить за пределы действий, которые необходимы для устранения нарушения закона.

Например, УО должна предупредить человека о возникшем долге, предоставить ему отсрочку или рассрочку по оплате коммуналки. Только после того, как будут исчерпаны возможности "мирного" решения ситуации, можно отключать коммунальные услуги;

3) отключение КУ не должно создавать угрозу жизни и здоровью других лиц. Например, в квартире проживает одинокая мать с ребенком. Собственником квартиры является мать и платить за коммуналку должна она. Часто бывает так, что денег нет, возникает долг. Отключение воды в этой

ситуации ставит под угрозу здоровье ребенка, поэтому отключение невозможно.

ВАЖНО!

1. Конституционный суд разрешил устанавливать разную плату для собственников помещений (постановление Конституционного суда от 29.01.2018 № 5-П).

Конституционный суд *не нашел нарушений* в решении общего собрания установить *различные платежи* за содержание общего имущества в МКД для собственников жилых и нежилых помещений. При установлении дифференцированных платежей важно не нарушать баланс интересов различных категорий собственников помещений в МКД. То есть, уменьшение размера платы для собственников отдельных категорий помещений возможно в случае, если будет доказано, что назначение помещения и другие сходные обстоятельства позволяют уменьшить размер платы.

Однако такое решение собственники в МКД могут принять только в том случае, если домом управляют ТСЖ, кооператив или непосредственно собственники.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Собственники жилых и нежилых помещений вносят одинаковую плату за содержание жилого помещения, если:

а) собственники выбрали способ управления – УО.

В этом случае плата за содержание жилого помещения устанавливается одинаковой для всех собственников помещений (п.31 Правил № 491);

б) собственники не выбрали или не реализовали способ управление.

В этом случае собственники жилых и нежилых помещений оплачивают услуги по управлению и содержанию общего имущества МКД в одинаковом размере (п.2 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75).

2. Определением ВС РФ от 17.06.2013г. № АКПИ13-512 установлено: *подводка* к сантехнике – это *имущество собственника* квартиры, который обязан содержать его в надлежащем состоянии.

Оспаривались нормы, определяющие оборудование, которое составляет внутридомовую инженерную систему водоотведения, входящую в состав общему имуществу МКД.

По мнению заявителя, положения противоречат ГК РФ, ЖК РФ и Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений, которые рассматривают систему водоотведения (канализации) как единое целое, направленное на обеспечение безопасной эксплуатации всего здания.

Как указал заявитель, применение этих норм позволило возложить на него обязанность по возмещению ущерба.

ВС РФ разъяснил следующее.

В силу ГК РФ собственникам квартир в доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри их жилья, обслуживающее более одной квартиры.

Аналогичные положения имеются в ЖК РФ.

Отводы от первых стыковых соединений с ответвлениями от стояка канализации предназначены для подключения к внутридомовой инженерной системе водоотведения санитарно-технического оборудования, обслуживающего *не более одной квартиры*.

Следовательно, в силу указанных норм закона подобные отводы не могут быть отнесены к общему имуществу многоквартирного дома.

В частности, установка заглушки на первом стыковом соединении приводит к отключению водоотведения от санитарно-технического оборудования, находящегося в одной квартире, и не влияет на обслуживание других помещений и функционирование внутридомовой системы канализации в целом.

Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, на который сослался заявитель, не регулирует отношения, связанные с определением состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Если авария произойдет на внутриквартирном оборудовании, и это станет причиной затопления помещения, расположенного ниже этажом, то всю ответственность будет нести собственник указанной квартиры.

3. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. N 306-ЭС17-9061

Собственник помещения в МКД *обязан* участвовать в расходах по содержанию общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ указала, что *недействительность или незаключенность договора управления* МКД *не освобождает собственника от расходов* по содержанию общего имущества. Он все равно должен возместить стоимость выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту МКД.

Это касается и случаев, когда решение общего собрания собственников помещений о выборе управляющей организации является *недействительным*.

Если суд признал указанное решение *ничтожным* из-за отсутствия кворума, то это само по себе *не освобождает собственника* от обязанности внести плату компании, которая была избрана на том собрании и фактически осуществляла деятельность по управлению многоквартирным домом.

4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2018) (утв. Президиумом ВС РФ 28.03.2018)

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ

Разрешение споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав

1. По решению общего собрания собственников были установлены (после необходимого согласования) шлагбаумы, ограничивающие доступ на придомовую территорию автомобилей, не принадлежащих жильцам в многоквартирном доме.

Один из собственников обратился в суд, потребовав обязать ЖСК (созданный в доме) обеспечить истцу беспрепятственный подъезд к жилищу - предоставить брелок для свободного проезда на придомовую территорию с возможностью парковки его автомашины на любом свободном месте.

СК по гражданским делам ВС РФ не согласилась с тем, что в иске следует отказать, и пояснила следующее.

Собственнику помещения принадлежит безусловное и неотчуждаемое право пользования общим имуществом МКД. При этом какие-либо способы ограничения или лишения его такого права законодательством не предусмотрены.

В данном деле истец был ограничен в доступе (за нарушение правил парковки) на придомовую территорию по решению общего собрания автовладельцев.

Между тем, как подчеркнула Коллегия, решение такого собрания не может быть квалифицировано в качестве влекущего гражданско-правовые последствия решения управомоченного органа ЖСК.

Решение общего собрания автовладельцев не предусмотрено законом в качестве основания возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей и не может повлечь для С. гражданско-правовые последствия в виде ограничения ее права на использование придомовой территории МКД как собственника помещения в данном доме.

РЕЗЮМЕ.

Общее собрание автовладельцев МКД *не относится* к органам, полномочным принимать решения об ограничении прав собственников помещений на пользование придомовой территорией в целях размещения на ней принадлежащих им автомобилей.

Определение № 5-КГ16-230

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Только общее собрание собственников может принимать решения, касающиеся общего имущества в МКД (пользование, распоряжение).

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ДЕЛАМ

38. Правовое регулирование, при котором лицам, имеющим *одновременно право* на социальную поддержку по нескольким предусмотренным законодательством основаниям, социальная поддержка предоставляется *по одному из оснований* по выбору получателя (за исключением случаев, предусмотренных законодательством), как позволяющее выбрать наиболее выгодное основание пользования мерами социальной поддержки, *не может расцениваться как ущемляющее права граждан.*

Определение № 58-АПГ17-12

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Особенно актуален этот вопрос при выборе льгот по плате за капитальный ремонт общего имущества собственников в МКД. Собственникам не обходимо выбрать, что выгоднее, так как льготы предусмотрены для инвалидов I и II групп в размере 50% в порядке, установленном законодательством, а по возрасту – до 100% в соответствии с региональными стандартами.

5. Определение Верховного суда РФ от 01.03.2018 № 306-КГ17-17056.

Оператор связи хотел иметь *бесплатный доступ* к местам общего пользования домов, где размещено его оборудование. Но управляющая компания отказалась возобновлять с ним договор на таких условиях.

В конкретном споре Ростелеком сослался на то, что у него заключены договоры на оказание провайдерских услуг с *отдельными собственниками* квартир в доме. На этом основании не требуется решение общего собрания, так как услуги связи (интернет, телевидение) оказываются в интересах собственников квартир, которым и принадлежит доля в общем имуществе дома (крыши, подвалы и т.д.).

Верховный суд указал, что:

а) *согласие общего собрания* собственников требуется во всех случаях. Даже если у провайдера есть отдельные договоры с собственниками, это не снимает необходимости получить решение собрания.

б) Управляющая организация *не вправе* самостоятельно принимать решение о возможности доступа, в т. ч. организаций связи, к общему имуществу. Следовательно, в отношениях по предоставлению в пользование общих помещений дома она не является самостоятельным хозяйствующим субъектом.

в) Распоряжаться *любыми элементами* общего имущества дома может только общее собрание собственников помещений. В данном случае после прекращения ранее заключенных договоров собственники помещений не принимали решений о предоставлении технических и иных помещений для установки оборудования связи.

г) Некоторые жильцы заключили с оператором договоры на предоставление доступа к Интернету. Однако это не означает, что он может размещать оборудование *в отсутствие согласия* большинства собственников помещений, данного по результатам голосования на общем собрании, и *без внесения соразмерной платы*.

д) Собственники вправе установить размер платы за пользование общим имуществом. У собственников *есть право* передать крышу в пользование провайдера и бесплатно, но *не обязанность*. Поэтому общее собрание собственников в МКД может установить платность пользования элементами общего имущества.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Таким образом, суд поставил точку в весьма спорном вопросе:

- без решения общего собрания провайдеры не могут размещать оборудование ни на крыше дома, ни в подвале, ни в подъезде;

- за размещение оборудования провайдеры должны платить собственникам.

ВАЖНО!

Решение об использовании ОИ третьими лицами принимается на ОСС 2/3 голосов всех собственников в доме.

5. Определение Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 310-ЭС15-912.

Теплоснабжающая организация, которая оплатила установку общедомового прибора учета тепловой энергии, просила взыскать понесенные расходы (стоимость счетчика и работ) с управляющей компании. Иск был удовлетворен.

Но Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ направила дело на новое рассмотрение, указав следующее.

Собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию до 27.11.2009, *обязаны обеспечить* установку ОДПУ, а также ввод в эксплуатацию до 01.07.2012 (Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ).

В случае невыполнения данных требований общедомовые приборы учета устанавливаются ресурсоснабжающими организациями или организациями, управляющими МКД, *за счет лица, не исполнившего* в установленный срок обязанности по установке ОДПУ.

Эти организации *выставляют счета* на оплату расходов по установке собственникам помещений в размере, пропорциональном их долям в праве общей собственности на общее имущество.

Граждане оплачивают расходы по установке ОДПУ *равными долями в течение 5 лет* с даты их установки (если ими не выражено *намерение оплатить* такие расходы единовременно или с меньшим периодом рассрочки). По общему правилу при предоставлении такой рассрочки начисляются проценты.

Именно *управляющая компания*, специально нанятая собственниками для решения всех общих вопросов управления домом, является надлежащим ответчиком по иску о взыскании расходов РСО на установку ОДПУ.

НО управляющая компания *не должна* отвечать в большем объеме, чем совокупный объем денежных обязательств собственников помещений по возмещению расходов на установку общедомовых приборов учета на день вынесения судебного решения.

Пятилетний срок с момента введения счетчика в эксплуатацию не истек. Судами не устанавливались обстоятельства, указывающие, что собственники решили оплатить расходы единовременно или с меньшим периодом рассрочки. Следовательно, у судов не было оснований для вывода о том, что срок исполнения обязательств по компенсации всей суммы затрат наступил, и удовлетворения иска в полном объеме.

ВАЖНО!

Собственники помещений обязаны оплатить расходы РСО или УО на установку ОДПУ, за исключением случаев, когда такие затраты были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7) Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 31 октября 2017 г. N 78-КГ17-68.

На лестничной площадке девятого этажа были *снесены* распашные деревянные двери, ведущие из коридора к лифтам, и на этом месте *установлена металлическая перегородка* с металлической запирающейся дверью.

В ходе проверки пожарным инспектором было установлено, что перепланировка была произведена *без разрешения*. Председатель правления ТСН признан виновным в совершении административных правонарушений, предусмотренных частями 1 и 4 статьи 20.4 КоАП РФ.

ТСН обратилось в суд о возложении обязанности привести ***в прежнее состояние*** технические помещения поэтажного коридора девятого этажа (демонтаж установленной металлической перегородки и ***восстановление*** предусмотренной проектной документацией двери эвакуационного выхода) ***на всех собственников*** квартир указанного этажа.

Один из ответчиков указывал, что ***в спорный период*** в данном доме ***не проживал***, доказательств того, что он имеет отношение к установке металлической перегородки или демонтажу двери эвакуационного выхода, не представлено.

Апелляционная инстанция отклонила этот довод. Она сослалась на то, что собственник квартиры, смежной с квартирами остальных ответчиков, несет солидарную с ними обязанность по приведению помещений в прежнее состояние.

Но Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ подчеркнула, что *для правильного разрешения спора нужно установить круг лиц, чьи действия привели к нарушению прав иных собственников* помещений в многоквартирном доме.

Возложение соответствующей обязанности *солидарно на всех собственников без установления вины* каждого из них является *ошибочным.*

ВАЖНО!

Верховный суд РФ запретил наказывать собственника за незаконную перепланировку квартиры прежними владельцами.

8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 5 декабря 2017г. № 18-КГ17-240.

В определенных случаях для реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в МКД требуется согласие *всех собственников* помещений. Речь идет о ситуациях, когда к помещению присоединяется *часть общедомового имущества.*

Истец обратилась в суд с иском о сохранении квартиры в реконструированном (перепланированном) состоянии, признании права собственности на жилое помещение общей площадью 84,7 кв.м.

В обоснование заявленных требований истец указала на то, что *без оформления разрешительной документаци*и своими силами и за свои средства произвела реконструкцию спорного жилого помещения, принадлежащего ей на праве собственности. Общая площадь помещения с учетом произведенной реконструкции увеличилась на 25 кв.м, в помещении коридора квартиры организована деревянная лестница, ведущая в мансардный этаж МКД, в котором обустроены жилая комната и санузел, находящиеся над помещениями квартиры истца в ее габаритах.

Разбирая *кассационную жалобу* по делу о легализации самовольной перепланировки и реконструкции квартиры ВС РФ напомнил, что:

- собственникам помещений в МКД *принадлежит на праве общей долевой собственности* общее имущество, в том числе технические этажи и чердаки;

- *уменьшение размера* общего имущества в МКД возможно только *с согласия всех собственников* помещений в данном доме путем его реконструкции;

- если реконструкция квартиры *невозможна без присоединения* к ней части общего имущества в МКД, на такую реконструкцию должно быть получено *согласие всех собственников* помещений в МКД;

- при этом решение общего собрания собственников должно быть принято *единогласно всеми собственниками* либо *единогласно* всеми собственниками, участвующими в собрании, с получением отдельного письменного согласия на такую реконструкцию иных, не принимавших участия в собрании, собственников.

Между тем, согласия всех 100% собственников помещений в данном МКД в материалы дела не представлено. На упомянутом в деле собрании решался вопрос о реконструкции как таковой. Там не заявлялось о том, что реконструкция повлечет присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества МКД и его уменьшение.

Получается, что истец произвел *реконструкцию и уменьшил размер общего имущества*, фактически, *без получения согласия всех собственников* помещений в МКД. Поэтому *узаконить реконструкцию нельзя.*