



## Раскошелится чиновник

Верховный суд разъяснил, кто должен платить за капремонт муниципального жилья

Текст: Наталья Козлова

Важное для огромного числа граждан решение вынес Верховный суд, разобрав коллизию, связанную с квартирным ремонтом. Сейчас дороговизна серьезного ремонта на своих квадратных метрах - одна из популярных и больных тем. Особенно остро стоит вопрос с ремонтом квартир, если дом не новый.

В стране еще много старого и проблемного жилья. И не секрет, что квартиры в таких "пожилых" домах в основном заселены небогатыми, старыми и больными гражданами. Жители обветшавшего фонда, как правило, уже не в состоянии взять ипотеку и приобрести что-то новое. По мнению экспертов, именно в таких домах больше всего муниципального жилья, то есть того, чьим хозяином являются местные власти. А граждане живут в них по договорам социального найма. Наше "ремонтное" судебное дело касается именно старого муниципального жилья.

Итак, в районный суд обратился прокурор с иском в защиту жилья муниципальной квартиры, инвалида 3 группы. Гражданин, по мнению прокурора, устав от холода в комнатах, самостоятельно сделал то, что обязаны были делать чиновники. А конкретно - поменял во всей квартире старые окна на новые, из которых не дует, и утеплил наружные стены. По мнению прокурора, наниматель потратился, и теперь чиновники просто обязаны вернуть ему расходы на капремонт.

В суде с мнением надзорного ведомства согласились. Местную администрацию муниципального образования суд обязал возместить жильцу расходы. Чиновники обиделись и опротестовали это судебное решение.

Апелляция отменила решение райсуда и вынесла другое решение, по которому муниципалитет инвалиду ничего не должен, потому как замена окон, по мнению горсуда, это текущий ремонт и жилец обязан делать его сам. Но прокурор не успокоился и пошел защищать интересы гражданина дальше. Так дело дошло до Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда. Там мнение прокурора поддержали и сказали, что подобный ремонт должен оплатить собственник жилья.

Вот какими нормами законодательства руководствовался Верховный суд, вынося свое решение. Суд установил, что квартира, ремонт которой стал причиной иска, была муниципальной и давно требовала капитального ремонта. В конце концов жилец не выдержал и самостоятельно, а главное - за свой счет, полностью заменил все оконные блоки и сделал наружное утепление стен.

Апелляция, когда отменяла победное для инвалида решение райсуда, заявила, что

в квартире был сделан текущий ремонт. Верховный суд взял в руки Жилищный кодекс и сказал, что по 65-й статье этого кодекса, "наймодатель жилого помещения", то есть муниципалитет, обязан делать в доме капитальный ремонт. В Гражданском кодексе (статья 681) записано, что капремонт сданного в наем жилья является обязанностью наймодателя. В следующей статье того же Гражданского кодекса - 676-й, черным по белому написано - наймодатель обязан: "осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечивать проведение ремонта общего имущества дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в доме". Из договора социального найма, который жилец подписал с администрацией, следует, что наймодатель обязан делать в доме капремонт. А при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязанностей по капремонту гражданин вправе требовать возмещения своих расходов на "устранение недостатков жилого помещения".

И вот важное положение, на которое указал Верховный суд и которое большинство граждан не знает. Оказывается, наниматель может по желанию не только требовать возмещения расходов на ремонт, но может и попросить уменьшения квартплаты, если собственник жилья сделал его жизнь в сдаваемом доме некомфортной.

Чтобы подтвердить законность такого правила, Верховный суд привел 309-ю и 310-ю статьи Гражданского кодекса. Там сказано, что обязательства, прописанные в договоре, "должны исполняться надлежащим образом. А односторонний отказ от исполнения обязательств или одностороннее изменение условий договора не допускаются".

Верховный суд процитировал акт обследования дома, который фигурировал в деле. Судя по этому документу, строение было очень старым. Поэтому пришла в негодность кровля, все оконные блоки, венцы бруса наружной стены сгнили, а фундамент дома надо усиливать.

На заявление апелляции, что утепление стен и замена окон - не капитальный ремонт, Верховный суд процитировал "Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте в жилых домах". Этот перечень является приложением к специальному постановлению Госстроя (от 27 сентября 2003 года № 170) "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Исходя из этих документов, и окна и утепление стен - капитальный ремонт.

Верховный суд разъяснил, что наниматель может по желанию требовать возмещения расходов на ремонт

В итоге Верховный суд РФ сказал, что самое первое решение по делу районного суда - что чиновники должны полностью возместить расходы на ремонт - было правильным, и оно остается.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6553 от 10 декабря 2014 г.