



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ12-1337

Р Е Ш Е Н И Е ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

26 ноября 2012 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе
судьи Верховного Суда
Российской Федерации Романенкова Н.С.
при секретаре Александрове В.О.
с участием прокурора Масаловой Л.Ф.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
заявлению Дуброва Н. [] М. [] о признании недействующими
пунктов 18, 21, 34, 35, 36 Правил содержания общего имущества в
многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства
Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491(далее – Правила),

установил:

согласно пункту 18 Правил текущий ремонт общего имущества
проводится по решению общего собрания собственников помещений для
предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных
показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей
общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих
несущих конструкций, лифтов).

Капитальный ремонт общего имущества в соответствии с пунктом 21
Правил проводится по решению общего собрания собственников помещений
для устранения физического износа или разрушения, поддержания и
восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае
нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых
характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены
соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих
несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого

оборудования).

Пункт 34 Правил предусматривает, что в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В соответствии с пунктом 35 Правил 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.

В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (пункт 36 Правил).

Гражданин Дубров Н.М. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании недействующими пунктов 18, 21, 34, 35, 36 Правил, ссылаясь на то, что оспариваемые положения нормативного правового акта противоречат части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации. Как указывает заявитель, он обжаловал в городском суде решение Совета городского округа г. Октябрьский Республики Башкортостан от 21 ноября 2011 г. в части установления размера платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах и в части установления платы за содержание и ремонт жилого помещения. Решением суда, вступившим в законную силу, его требования оставлены без удовлетворения.

Дубров Н.М. 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 4 октября 2012 г. № ВС-П9-5871).

Представитель Правительства Российской Федерации в суд не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие. Представил письменные возражения, в которых просил отказать в удовлетворении заявленных требований, поскольку оспариваемые положения нормативного правового акта соответствуют действующему законодательству, изданы в пределах полномочий высшего исполнительного органа государственной власти и не нарушают прав собственников жилья.

Исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Масаловой Л.Ф., полагавшей, что заявление не подлежит удовлетворению, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Жилищный кодекс Российской Федерации в части 3 статьи 39 предусматривает, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Таким образом, законодатель предоставил Правительству Российской Федерации право осуществлять правовое регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Во исполнение требований федерального законодателя постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (действуют в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354). Нормативный правовой акт опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации № 34, 21 августа 2006 г., «Российской газете» от 22 августа 2006 г.

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

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).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 и плату за коммунальные услуги.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме законодатель относит принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (пункт 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Эта норма конкретизирует общее положение статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

С учетом этого в пунктах 18 и 21 Правил Правительство Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации правомерно установило требования о том, что текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводятся по решению общего собрания собственников помещений.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает случаи установления органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме. Эти случаи являются исключением из общего законодательного подхода, устанавливающего регулирование ценообразования в жилищной сфере посредством законодательного закрепления за собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по принятию решения о выборе формы управления и установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 2 статьи 161, часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) наделены полномочием по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (часть 4 статьи 161 Жилищного

кодекса Российской Федерации).

Таким образом, положения пункта 34 Правил соответствуют требованиям жилищного законодательства.

В соответствии с частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения являются существенными условиями договора управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации). Так, если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, то она 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.

В пункте 35 Правил установлено требование о том, чтобы 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, исходя из сложившихся в муниципальном образовании рыночных цен на аналогичные услуги и работы. Размер такой платы не является произвольным, и положения пункта 35 Правил соответствуют нормам Жилищного кодекса Российской Федерации (части 3 статьи 156 и части 4 статьи 158).

В пункте 36 Правил определен случай, когда собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Тогда органы местного самоуправления, не имея оснований для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации, на основании части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации вправе установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в таком многоквартирном доме.

По делам об оспаривании нормативных правовых актов суд проверяет в порядке нормоконтроля оспариваемый нормативный правовой акт на соответствие федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу. Что касается доводов заявителя о единообразии судебной практики, то разъяснения по вопросам применения законодательства Российской Федерации в целях обеспечения единства судебной практики дает Пленум Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 253 ГПК РФ суд, признав, что оспариваемые положения нормативного правового акта не противоречат федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую

силу, принимает решение об отказе в удовлетворении соответствующего заявления.

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

решил:

заявление Дуброва Н [] М [] о признании недействующими пунктов 18, 21, 34, 35, 36 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 []

Н.С. Романенков