ГКПИ06-586

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Р Е Ш Е Н И Е

**Именем Российской Федерации**

« 4 » августа 2006 г.

Верховный Суд РФ в составе:
председательствующего – судьи Верховного Суда РФ Редченко Ю. Д.
при секретаре Лариной М. А.
с участием прокурора Воскобойниковой Е. Л.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Беляевой Н[redacted] А[redacted] о признании недействующим абзаца 2 п.п. «е» пункта 4 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 в части возложения на нанимателя жилого помещения обязанности по замене оконных и дверных приборов, производству ремонта внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) (далее Типовой договор),

УСТАНОВИЛ:

заявительница обратилась в Верховный Суд РФ с указанным выше заявлением, сославшись на то, что оспариваемый пункт Типового договора в указанной части противоречит пункту 2 ст. 676 Гражданского кодекса РФ и без законных оснований возлагает на нее обязанность по содержанию чужого имущества, чем нарушаются ее имущественные права.

В судебном заседании Беляева Н. А. и ее представитель Сергеев И. И. заявленное требование поддержали и дополнительно указали на то, что данный пункт не соответствует также требованиям ст. 210 ГК РФ, ст.12 Закона РФ «О защите прав потребителей» и ст. ст. 65, 67 Жилищного кодекса РФ.

Представители Правительства РФ Вохмина С. В., Пламеневская Л. А. и Павлова И. Ю. с предъявленным требованием не согласились и просили об оставлении его без удовлетворения, сославшись на то, что оспариваемый пункт Типового договора соответствует положениям действующего законодательства РФ и требованиям Гражданского и Жилищного кодексов РФ не противоречит.

Выслушав объяснения заявительницы и ее представителя, представителей заинтересованного лица, исследовав материалы дела и заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ Воскобойниковой Е. Л., полагавшей в удовлетворении заявления отказать, Верховный Суд РФ находит его не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 ст. 253 ГПК РФ суд, признав, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, принимает решение об отказе в удовлетворении заявления.

Как установлено судом, во исполнение ст. 63 Жилищного кодекса РФ постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 был утвержден Типовой договор социального найма жилого помещения, согласно абзацу 2 п.п. «е» пункта 4 которого к текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей. подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Оспаривая данный пункт Типового договора, заявительница указывает на то, что возложение им на нанимателя жилого помещения при проведении текущего ремонта обязанности по замене оконных и дверных приборов и ремонту указанного внутриквартирного инженерного оборудования не соответствует требованиям действующего законодательства РФ и в связи с этим он не может являться законным.

Однако с данным утверждением заявительницы суд не может согласиться.

В соответствии со ст. 672 Гражданского Кодекса РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила статей 674, 675, 678, 680, 681, пунктов 1-3 ст. 685 настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Из содержания ст. 61 Жилищного кодекса РФ следует, что пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и договором социального найма данного жилого помещения.

В силу ст. 65 Жилищного кодекса РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма, в частности, обязан:

принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение;

осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;

обеспечивать сохранность жилого помещения;

поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

проводить текущий ремонт жилого помещения, а также выполнять и другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Из объяснений представителей Правительства РФ усматривается, что замена дверных и оконных приборов и ремонт указанного в оспариваемом пункте Типового договора внутриквартирного инженерного оборудования не могут быть отнесены к капитальному ремонту жилого помещения, а поэтому должны осуществляться нанимателем в порядке текущего ремонта занимаемого жилого помещения, в подтверждение чего сослались на Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, к компетенции которого отнесено разрешение этих вопросов.

С учетом приведенных выше положений норм Гражданского и Жилищного кодексов, объяснений представителей заинтересованного лица суд приходит к выводу о том, что каких-либо правовых оснований для признания оспариваемого в указанной части пункта Типового договора недействующим не имеется.

Довод заявительницы о том, что оспариваемый пункт названного договора в указанной части не соответствует требованиям ст. ст. 210 и 676 ГК РФ не может быть признан обоснованным.

Ссылку заявительницы при этом на то, что, исходя из содержания ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором нельзя признать убедительной, поскольку в данном случае как в силу Жилищного кодекса РФ, так и Типового договора социального найма жилого помещения

наниматель обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и производить его текущий ремонт.

К капитальному ремонту жилого помещения, согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, относятся, в частности, работы по устройству дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширению жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшению инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни, замене печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов, переоборудование печей для сжигания в них газа или угля, оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям, полной замене существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, установке бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, переводу существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение, замене внутриквартирных инженерных сетей и другие работы, связанные с переустройством помещений либо заменой оборудования (пункт 3 Приложения № 8).

Данные Правила и нормы приняты компетентным органом и являются действующими.

Приведенный выше пункт Приложения № 8 к Правилам и нормам свидетельствует о том, что указанный в оспариваемом пункте Типового договора перечень работ не относится к работам по капитальному ремонту жилого помещения и должен осуществляться нанимателем за свой счет как текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

Что касается ссылки заявительницы на ст. 676 ГК РФ, то ее также нельзя признать состоятельной, поскольку данная норма закона не распространяется на правоотношения, вытекающие из договора социального найма жилого помещения, и в связи с этим к данным отношениям не подлежит применению.

Не может суд согласиться и с доводом заявительницы в той части, что оспариваемый пункт Типового договора противоречит требованиям части 4 ст. 12 Закона РФ «О защите прав потребителей», так как положения данной нормы к рассматриваемому вопросу отношения не имеют и обязанности нанимателя по текущему ремонту занимаемого жилого помещения не регламентируют.

Не противоречит оспариваемый пункт Типового договора и требованиям ст. ст. 65 и 67 Жилищного кодекса РФ, поскольку в соответствии с указанными нормами наймодатель обязан принимать участие в содержании и в ремонте только общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение, а также осуществлять его капитальный ремонт, а наниматель производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения. Такие же обязанности возлагаются

на нанимателя и указанным пунктом Типового договора, что соответствует требованиям жилищного законодательства РФ.

Перечисленные в указанном пункте Типового договора работы, как указывалось выше, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда отнесены к текущему ремонту жилого помещения, а поэтому согласно ст. 67 Жилищного кодекса РФ должны производиться нанимателем за свой счет.

Другие доводы, на которые заявительница и ее представитель ссылались в суде, также не могут служить основанием к удовлетворению заявленного требования.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194 - 198 и п. 1 ст. 253 ГПК РФ, Верховный Суд Российской Федерации

РЕШИЛ:

заявление Беляевой Н[redacted] А[redacted] о признании недействующим абзаца 2 п.п. «е» пункта 4 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 года № 315 в части возложения на нанимателя жилого помещения обязанности по замене дверных и оконных приборов, производству ремонта внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) оставить без удовлетворения.

Настоящее решение может быть обжаловано в Кассационную коллегию Верховного Суда РФ в течение 10 дней со дня его вынесения в окончательной форме.

Председательствующий-
Судья Верховного Суда РФ [redacted] Ю. Д. Редченко

[redacted]