ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГКПИ 06-1244

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

« « 27 ноября 2006 г. 20 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе:
председательствующего-судьи
Верховного Суда Российской Федерации Н.С.Романенкова
при секретаре Е.Ю.Михеевой
с участием прокурора Л.Ф.Масаловой

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Хохлова А[redacted] А[redacted] о признании недействующим пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491, в части слов: «включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг»,

УСТАНОВИЛ:

пунктом 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих

надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Правила утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Настоящий нормативный правовой акт опубликован в «Собрании законодательства Российской Федерации» №34, 21.08.2006; «Российской газете» №184, 22.08.2006.

Гражданин Хохлов А.А. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании частично недействующим пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Как указывает заявитель, пункт 29 Правил, включающий в плату за содержание и ремонт жилых помещений «оплату расходов на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг», противоречит нормам Жилищного кодекса РФ и нарушает его права как собственника жилого помещения в части необоснованного увеличения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В суде Хохлов А.А. поддержал заявленные требования и пояснил, что свои функции по управлению жилым домом он никому не передавал. Муниципальное унитарное предприятие, которое управляет домом, не выполняет требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, и направляет средства на содержание и ремонт жилого помещения на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Правительство Российской Федерации поручило представлять свои интересы в Верховном Суде Российской Федерации Министерству регионального развития Российской Федерации и Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации (поручение от 5 октября 2006 г. ДМ-П9-4676).

Представители заинтересованного лица Правительства РФ Болотов И.И., Маковоз Т.С. возражали против удовлетворения заявленных требований и пояснили суду, что истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, является одной из функций управляющей организации, которая

обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Выслушав объяснения заявителя Хохлова А.А., представителей заинтересованного лица Правительства РФ Болотова И.И., Маковоз Т.С., исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ Масаловой Л.Ф., полагавшей, что заявление не подлежит удовлетворению, и судебные прения, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Гражданин, считающий, что принятым и опубликованным в установленном порядке нормативным правовым актом органа государственной власти нарушаются его права и свободы, гарантированные Конституцией Российской Федерации, законами и другими нормативными правовыми актами, вправе обратиться в суд с заявлением о признании этого акта противоречащим закону полностью или в части (часть первая статьи 251 ГПК РФ).

Жилищный кодекс РФ в части 3 статьи 39 предусматривает, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Правительство Российской Федерации во исполнение требований Жилищного кодекса РФ Постановлением от 13 августа 2006 г. №491 утвердило такие Правила, которые регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (часть 3 статьи 30 Жилищного кодекса РФ).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме установлена частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ и 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.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (часть 1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ).

В плату за содержание и ремонт жилого помещения пункт 29 Правил включает понесенные расходы по истребованию задолженности с

собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Управляющая организация должна обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом предполагает осуществление организационно-распорядительных действий (прием на работу, ведение договорной работы с поставщиками и смежными организациями), формирование технической документации на дом, работу с собственниками жилых помещений, в том числе истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Таким образом, истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, - одна из функций управляющей организации, направленная на выполнение обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества.

Жилищный кодекс РФ устанавливает, что услуги и работы по управлению многоквартирным домом включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения (пункт 1 части 2 статьи 154).

Собственники помещений обязаны вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения.

С учетом этого доводы заявителя о нарушении его прав как собственника жилого помещения в части необоснованного увеличения платы за содержание и ремонт жилого помещения являются несостоятельными.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 утверждены Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Настоящие Правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.

Если заявителю оказываются услуги ненадлежащего качества, то в соответствии с Правилами факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ отражается в акте, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Учитывая, что оспариваемые положения нормативного правового акта соответствуют Жилищному кодексу РФ, изданы в пределах полномочий Правительства РФ и не нарушают права собственников

жилого помещения в многоквартирном доме, заявление Хохлова А.А. не подлежит удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

заявление Хохлова А[redacted] А[redacted] о признании недействующим пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491, в части слов: «включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг» - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Кассационную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение 10 дней после вынесения судом решения в окончательной форме.

Председательствующий
Судья Верховного Суда
Российской Федерации [redacted] Н.С.Романенков

[redacted]