# ВЕРХОВНЫЙ СУД
# РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № **КАС02-178**

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе:

Председательствующего: Н.К. Толчеева
Членов коллегии: А.Я. Петроченкова
Н.П. Пелевина

рассмотрела в открытом судебном заседании от 16 апреля 2002 года гражданское дело по жалобам Чижова А[redacted] Е[redacted] о признании незаконным части 2 пункта 1 Положения о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 г. № 887, а также Беленко П[redacted] А[redacted] и Соловьевой Г[redacted] М[redacted] о признании недействительными абзацев 2 и 3 пункта 3 указанного выше постановления Правительства Российской Федерации

по кассационным жалобам Беленко П.А. и Соловьевой Г.М. на решение Верховного Суда Российской Федерации от 23 января 2002 года, которым в удовлетворении заявленных требований отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Толчеева Н.К., объяснения Соловьевой Г.М., поддержавшей доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Федотовой А.В., полагавшей решение суда оставить без изменения, Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А :

Чижов А.Е., Беленко П.А. и Соловьева Г.М. обратились в Верховный Суд Российской Федерации с указанными жалобами, мотивируя свои требования тем, что оспариваемые положения названных нормативных правовых актов не

соответствуют нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», Федерального закона «О защите прав потребителей», а также Конституции Российской Федерации, нарушают их (заявителей) права.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 23 января 2002 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационных жалобах Беленко П.А. и Соловьева Г.М. просят решение суда отменить, считая отказ в удовлетворении их требований незаконным и необоснованным.

Проверив дело в пределах доводов кассационных жалоб, Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований к отмене решения суда.

Абзацами 2 и 3 пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 года № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения», изданного на основании ст. 15 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», предусмотрено, что структура платежей граждан (кроме собственников частных домовладений), проживающих в домах, относящихся к жилищному фонду, независимо от формы собственности, включает плату:

- за содержание и текущий ремонт жилищного фонда;
- за капитальный ремонт жилищного фонда;
- за наем жилья (для нанимателей жилья).

По мнению заявителей, незаконное возложение на собственников приватизированных помещений, к каковым они относятся, обязанности оплачивать за содержание, текущий и капитальный ремонт жилищного фонда независимо от фактического выполнения этих работ, нарушает их права и ставит в неравное положение с собственниками частных домовладений, которые от уплаты таких платежей освобождены.

Между тем собственникам частных домовладений принадлежит домовладение в целом, включая жилой дом, хозяйственные постройки, инженерные устройства и сооружения, расходы по содержанию и ремонту которых они несут в полном объеме за счет собственных средств.

В отличие от этого собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст.ст. 289, 290 ГК РФ).

В соответствии со ст.ст. 21, 22 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. Оплата расходов, связанных с

обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений, производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищного фонда.

На основании ст. 249 ГК РФ и ч. 2 ст. 24 этого Закона РФ собственники жилых помещений участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

Обязанность собственника помещения в комплексе недвижимого имущества (кондоминиуме) по внесению обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества установлена и Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» (ст.ст. 1, 15-18).

В силу ч. 2 ст. 22 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», а также п. 4 Постановления Верховного Совета РСФСР от 04.07.91 «О введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», для собственников приватизированных домов (квартир), участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома, в переходный период создания рынка жилья должны быть сохранены те же условия, что и нанимателям жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Таким образом, собственники приватизированного жилья, наравне с нанимателями жилых помещений, в период перехода на новую систему оплаты жилья возмещают затраты на содержание и ремонт жилья не в полном объеме.

Исходя из этого, Правительство Российской Федерации на основании ст. 15 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», регулирующей порядок оплаты жилья и коммунальных услуг по договору найма и предусматривающей поэтапный переход на новую систему оплаты, правомочно было определить структуру платежей, в том числе для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включив в неё плату за содержание, ремонт и капитальный ремонт жилищного фонда.

Порядок обслуживания и ремонта приватизированных жилых домов (квартир) определен в ст. 147 ЖК РСФСР, ст. 22 - 24 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Согласно этим нормам сохраняется обязанность государственных и муниципальных жилищно - эксплуатационных и ремонтно - строительных организаций по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений на основании договора с их собственниками (ст. 22); обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляют те же организации, которые обслуживали этот дом до начала приватизации (ст. 24).

При этом, как правильно указал суд первой инстанции, собственники приватизированных квартир, в том числе и заявители, не лишены возможности осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта дома, требовать соблюдения установленных норм, правил и стандартов.

Вместе с тем, данное обстоятельство не исключает право собственников жилых помещений образовать в соответствии со ст. 291 ГК РФ и Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» товарищество собственников жилья и самостоятельно определить организацию для обслуживания дома, включая государственные жилищно - эксплуатационные и ремонтно - строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования. В данном случае техническое обслуживание дома и оплата будут осуществляться в соответствии с условиями заключенного договора.

Нельзя согласиться с доводом заявителей о том, что платежи за ремонт и капитальный ремонт дома должны вноситься после фактического выполнения работ. Размер отчислений устанавливается по определенным нормативам на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления (ст. 21 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ст. 18 Федерального закона «О товариществах собственников жилья»), и включается в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание).

С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что обжалуемые положения нормативного правового акта Правительства Российской Федерации соответствуют федеральному закону, прав и охраняемых законом интересов заявителей не нарушают.

Нормы материального права судом применены и истолкованы правильно, решение постановлено с соблюдением норм процессуального права, предусмотренных ст. 306 ГПК РСФСР оснований к его отмене в кассационном порядке не имеется.

Чижов А.Е. отказ в удовлетворении его требований не обжаловал, в связи с чем решение суда в этой части в кассационном порядке не проверялось.

Руководствуясь п. 1 ст. 305 Гражданского процессуального кодекса РСФСР, Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Верховного Суда Российской Федерации от 23 января 2002 года оставить без изменения, а кассационные жалобы Беленко П.А. и Соловьевой Г.М. – без удовлетворения.

Председательствующий: Н.К. Толчеев

Члены коллегии: А.Я. Петроченков

Н.П. Пелевин

КОПИЯ ВЕРНА: Секретарь Кассационной коллегии Верховного Суда РФ О.А. Кокарева