



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № КАС06-368

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего:

А.И.Федина

членов коллегии:

В.Н.Пирожкова

Н.П.Пелевина

рассмотрела в открытом судебном заседании от 03 октября 2006 года гражданское дело по заявлению Беляевой Н.А. [] о признании частично недействующим абзаца 2 п.п. «е» пункта 4 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 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

по кассационной жалобе Беляевой Н.А. на решение Верховного Суда Российской Федерации от 04 августа 2006 года, которым в удовлетворении заявленного требования отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Федина А.И., объяснения Беляевой Н.А. и ее представителя – Сергеева И.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, выслушав заключение прокурора Масаловой Л.Ф., полагавшей кассационную жалобу необоснованной,

Кассационная коллегия

у с т а н о в и л а :

Беляева Н.А. обратилась в Верховный Суд РФ с заявлением, в котором просит суд признать недействующим абзац 2 п.п. «е» пункта 4 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного

постановлением Правительства Российской Федерации 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).

В заявлении ссылалась на то, что оспариваемый пункт Типового договора в указанной части противоречит п. 2 ст. 676 Гражданского кодекса РФ и без законных оснований возлагает на нанимателей (в том числе и на нее) обязанность по содержанию чужого имущества, так как замена оконных и дверных приборов и ремонт внутриквартирного инженерного оборудования не относится к текущему ремонту, чем нарушаются ее имущественные права.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 04 августа 2006 года заявление оставлено без удовлетворения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене решения суда, как принятого с нарушением норм материального права, и направлении дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований к отмене решения Верховного Суда РФ.

Суд первой инстанции на основании надлежащего анализа содержания абзаца 2 п.п. «е» пункта 4 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315, пришел к правильному выводу о том, что оспариваемые положения нормативного правового акта соответствуют действующему законодательству, изданы компетентным органом власти в пределах предоставленных законодательством полномочий и не нарушают права заявителя.

Судом установлено, что 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 на нанимателя жилого помещения обязанности по замене оконных и дверных приборов и ремонту указанного внутриквартирного инженерного оборудования не соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации и в связи с этим не может являться законным, поэтому просит признать его недействующим.

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.

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

Ст. 678 Гражданского кодекса РФ относит к обязанности нанимателя обеспечение сохранности жилого помещения и поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии, в связи с чем, осуществление текущего ремонта жилого помещения также является обязанностью нанимателя.

В соответствии со статьями 65 и 67 Жилищного кодекса РФ, предусматривающих права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору социального найма, наймодатель жилого помещения обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, а наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан, в том числе проводить текущий ремонт жилого помещения, а также выполнять и другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Таким образом, Закон распределяет бремя ремонта (капитальный и текущий) жилого помещения, однако определение ремонта жилищного фонда, в зависимости от вида работ, осуществляемых наймодателем и нанимателем не дает, поэтому работы, относящиеся к текущему ремонту, как правильно признал суд, определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, к компетенции которого и отнесено разрешение этих вопросов.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, предусмотрен примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда (Приложение № 8).

Указанный в оспариваемом пункте Типового договора перечень работ, согласно названным Правилам и нормам, не относится к работам по капитальному ремонту жилого помещения и должен осуществляться нанимателем за свой счет как текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

Суд обоснованно исходил из того, что Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда приняты компетентным органом и являются действующими.

Поскольку Правительство РФ уполномочено утверждать Типовой договор, то оно вправе в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, предусмотреть обязанности нанимателя по осуществлению текущего ремонта с расшифровкой проводимых работ.

Доводы заявительницы о том, что оспариваемым нормативным правовым

актом нарушены ее права и на нее возлагается обязанность проводить работы, не предусмотренные Жилищным кодексом РФ, ошибочен и не основан на положениях действующего законодательства.

Как правильно указано в решении, оспариваемый пункт Типового договора не противоречит требованиям ст. ст. 65 и 67 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которыми наймодатель обязан принимать участие в содержании и в ремонте только общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять его капитальный ремонт, а наниматель производить текущий ремонт.

Доводы заявительницы в той части, что оспариваемый пункт Типового договора противоречит ст. 676 ГК РФ, а также ч. 4 ст. 12 Закона РФ «О защите прав потребителя» судом первой инстанции правомерно признаны несостоятельными.

Таким образом, вывод суда о том, что оспариваемые положения нормативного правового акта соответствуют действующему законодательству, изданы компетентным органом власти и не нарушают права и охраняемые законом интересы заявителя, является правильным.

Установив, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, суд первой инстанции обоснованно в соответствии с частью 1 статьи 253 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации принял решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Решение суда вынесено в соответствии с нормами материального права, правильно примененными и истолкованными судом, и с соблюдением норм процессуального права, предусмотренных статьей 362 ГПК РФ, оснований для его отмены в кассационном порядке не имеется.

Руководствуясь ст.ст. 360, 361 Гражданского процессуального кодекса РФ, Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а:

решение Верховного Суда Российской Федерации от 04 августа 2006 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Беляевой Н.А. - без удовлетворения.

Председательствующий:

А.И.Федин

Члены коллегии:

В.Н.Пирожков

Ч.П.Пелевин