



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ19-18

Р Е Ш Е Н И Е ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

10 апреля 2019 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе
председательствующего
судьи Верховного Суда Российской Федерации
судей Верховного Суда Российской Федерации
при секретаре
с участием прокурора

Романенкова Н.С.
Иваненко Ю.Г.
Назаровой А.М.
Березиной А.В.
Масаловой Л.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению Алексеевской Екатерины Игоревны о признании частично недействующим абзаца пятого пункта 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75,

установил:

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила) в пункте 2 дают определение понятий, используемых для целей Правил.

Согласно абзацу пятому пункта 2 Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения означает плату, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленную из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание

и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Гражданка Алексеевская Е.И. обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании частично недействующим пункта 2 Правил, ссылаясь на то, что оспариваемые положения нормативного правового акта противоречат статье 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 37, частям 1, 2 статьи 39, части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в части слов «установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения», поскольку из названных статей федеральных законов следует, что собственник жилого помещения несет бремя содержания общего имущества в части его доли в праве на общее имущество многоквартирного дома.

По мнению административного истца, оспариваемые положения нормативного правового акта нарушают ее право на охрану частной собственности (денежные средства), поскольку приводят к переплате, а именно к начислению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в большем размере, чем предусмотрено законодательством для собственников помещений в многоквартирных домах.

Как указывает административный истец, управляющие организации выставляют счета за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере площади помещения собственника, а не в размере площади его доли в праве на общее имущество многоквартирного дома. На практике это приводит к тому, что в платежном документе в строке «содержание и текущий ремонт общего имущества» указывают площадь помещения собственника. Так, в квитанции об оплате по апартаментам, собственником которых она является, в строке «содержание и ремонт» указана площадь ее апартаментов, а именно 74,20 кв.м., а по жилому помещению, принадлежащему ей на праве собственности, общей площадью 114 кв.м., управляющая организация начисляет суммы за содержание и ремонт общего имущества к площади ее квартиры, а не к площади доли в праве на общее имущество многоквартирного дома. Таким образом, у управляющих организаций возникает неосновательное обогащение, поскольку они взимают плату за содержание и ремонт общего имущества в большем размере, чем предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.

В суде административный истец Алексеевская Е.И. поддержала заявленные требования.

Правительство Российской Федерации поручило представлять свои интересы в Верховном Суде Российской Федерации Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (поручение от 28 января 2019 г. № КЧ-П9-551).

Представитель Правительства Российской Федерации Попова О.В. возражала против удовлетворения заявленных требований и пояснила суду, что оспариваемый нормативный правовой акт издан в пределах полномочий Правительства Российской Федерации, соответствует действующему законодательству и не нарушает прав административного истца.

Выслушав сообщение судьи-докладчика Романенкова Н.С., объяснения административного истца Алексеевской Е.И., представителя Правительства Российской Федерации Поповой О.В., исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Масаловой Л.Ф., полагавшей, что административный иск не подлежит удовлетворению, и судебные прения, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Правительство Российской Федерации во исполнение требований федерального законодателя постановлением от 6 февраля 2006 г. № 75 утвердило Правила (действуют в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616).

Нормативный правовой акт опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации 13 февраля 2006 г. № 7, в «Российской газете» 22 февраля 2006 г.

Правила устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом осуществляется на основании договора, в котором указываются такие существенные условия, как состав общего имущества многоквартирного дома, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги (часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 36 названного Кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности такое общее имущество в многоквартирном доме, как помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Пункт 2 Правил закрепляет понятия, используемые в целях Правил.

Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения включает плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, что соответствует предусмотренной Жилищным кодексом Российской Федерации структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 1 статьи 154).

Плата устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения, позволяет учитывать общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее на праве общей долевой собственности, что соответствует действующему гражданскому и жилищному законодательству.

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации в статье 249 предусматривает обязанность участника долевой собственности участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению соразмерно со своей долей.

В силу части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, 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.

В соответствии с общим принципом гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме обязанность участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. При этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (часть 1 статьи 37, часть 2 статьи 39).

Нормативного правового акта, имеющего большую юридическую силу, который по иному регулирует определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения при организации и проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не имеется.

В силу пункта 2 части 2 статьи 215 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175, 176, 180, 215 КАС РФ, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении административного искового заявления Алексеевской Екатерины Игоревны о признании частично недействующим абзаца пятого пункта 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, отказать.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий
судья Верховного Суда
Российской Федерации

Судьи Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Романенков

Ю.Г. Иваненко

А.М. Назарова