



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 38-КГ19-2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 мая 2019 г.

председательствующего Юрьева И.М.,  
судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Музычка Татьяны Николаевны к ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы о признании незаконными действий, выразившихся в начислении платы за содержание жилья,

по кассационной жалобе ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 6 сентября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы Ковалькова Г.А., представителя Комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы Русаева Е.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, истца Музычка Т.Н., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Музычка Т.Н. обратилась в суд с иском ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, в котором просила признать действия ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, выразившиеся в начислении истцу платы за содержания жилья в размере 19 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц, незаконными.

В обоснование исковых требований указала, что является нанимателем жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] где также проживает и зарегистрирована ее дочь Музычка А.А. ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы является управляющей организацией указанного многоквартирного дома, собственниками жилых помещений установлена плата за содержание жилья в размере 19 руб. в месяц за 1 кв.м общей площади помещения. АО «ОЕИРЦ» производит истцу начисление и осуществляет выставление платы за содержание жилья в указанном размере в нарушение положений части 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации. Полагает, что отсутствие установленного органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не возлагает на нее обязанность нести расходы в том размере, в котором эти расходы несут собственники жилого помещения, поскольку у нанимателя отсутствует ряд прав в отношении жилого помещения.

Решением Советского районного суда г. Тулы от 20 апреля 2018 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 6 сентября 2018 г. указанное решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены, действия ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, выразившиеся в начислении Музычка Т.Н. платы за содержание жилого помещения в размере 19 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц, признаны незаконными.

В кассационной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене апелляционного определения ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 04 апреля 2019 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 6 сентября 2018 г.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При вынесении оспариваемого судебного постановления такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела, в соответствии с договором найма жилого помещения от 11 июля 2005 г. Музыка Т.Н. является нанимателем жилого помещения по адресу: [REDACTED], указанная квартира относится к муниципальному жилищному фонду.

13 декабря 2015 г. собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: [REDACTED], проведено общее собрание, на котором принято решение о выборе управляющей организации - ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, заключении договора управления и определении тарифа за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 19 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц.

На основании протокола общего собрания собственников помещений от 13 декабря 2015 г. между собственниками помещений, расположенных по адресу: [REDACTED], и управляющей организацией ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы заключен договор управления многоквартирным домом от 25 января 2016 г. №10, согласно пункту 7.1. которого размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме установлен общим собранием собственников в размере 19 руб. за 1 кв. м общей площади помещения в месяц.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что действия ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, выразившиеся в начислении истцу платы за содержание жилья в размере 19 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц, являются законными, поскольку Музыка Т.Н. фактически является потребителем услуг по содержанию жилого помещения, в которые по смыслу статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации также входят услуги, работы по управлению многоквартирным домом, услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуги по предоставлению холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также услуги по отведению сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Суд также указал, что устанавливаемый решением общего собрания дома размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома обусловлен фактом использования этого имущества лицами, проживающими в многоквартирном доме, а не их правовым положением.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для двух категорий граждан: собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и нанимателей по договорам социального найма государственного и муниципального жилищного фонда, проживающих в многоквартирном доме; согласно части 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Удовлетворяя иск, руководствуясь приведенными правовыми нормами, судебная коллегия пришла к выводу о том, что наниматель жилого помещения по договору социального найма несет бремя содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в том размере, который для него установлен органами местного самоуправления, независимо от того, выбран или не выбран собственниками помещений многоквартирного дома тот или иной способ управления таким домом. Наличие разницы между платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленной для нанимателей жилого помещения органами местного самоуправления, и соответствующей платой, предусмотренной договором управления, для собственников помещений предполагает обязанность по ее перечислению управляющей организации наймодателем.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебное постановление принято с нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Жилищным законодательством установлена обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (статьи 67, 153 Жилищного кодекса Российской Федерации), а также установлена структура платы за жилое помещение и

коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда включает в себя плату за пользование жилым помещением (плату за наем); плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (части 1, 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) (части 1, 2 и 3 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения (части 1 и 2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В абзаце 4 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» разъяснено, что органы местного самоуправления вправе устанавливать размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилого помещения по договору социального найма и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 постановления главы администрации г. Тулы от 16 декабря 2008 г. № 4982 «Об оплате жилья» размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах устанавливается в размере, определенном договором управления многоквартирным домом.

Как усматривается из материалов дела, собственники жилых помещений в многоквартирном доме избрали способ управления, заключив с управляющей организацией ООО УК «Жилхоз» договор управления многоквартирным домом.

Оснований для вывода о том, что администрацией г. Тулы (наймодатель истицы) принималось решение об освобождении нанимателей муниципальных жилых помещений от оплаты за содержание жилых помещений, по делу не имеется.

Поскольку при разрешении спора суд апелляционной инстанции не учел приведенные положения закона, регламентирующие порядок и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, при этом допущенные нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, обжалованное апелляционное определение подлежит отмене, с направлением дела в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, разрешить возникший спор в соответствии с нормами материального права, регулирующими возникшие по данному делу правоотношения.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 6 сентября 2018 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи

