



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ14-163

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 марта 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Вавилычевой Т.Ю., Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационное управление «Русский Монолит» к Татарникову А. [REDACTED] / В. [REDACTED] о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги, пени, расходов по оплате государственной пошлины,

по кассационной жалобе Татарникова А. [REDACTED] и В. [REDACTED] на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 2 декабря 2013 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 апреля 2014 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Вавилычевой Т.Ю., выслушав представителя общества с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационное управление «Русский Монолит» Сапрыкина Д.М.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами первой и второй инстанций.

Как установлено судом, 1 февраля 2005 года между Татарниковым А.В. и ООО «РЭУ «Русский Монолит» заключены договор об эксплуатации и техническом обслуживании жилого фонда, помещений общего пользования и инженерного оборудования, а также содержании придомовой территории дома ■ по ■, в том числе квартиры ■, и договор о техническом обслуживании подземного гаража, включая машиноместо № ■ (л.д. 15 - 22, 23 - 25).

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что Татарникову А.В. в период с июня 2012 года по июль 2013 года истцом оказывались услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию квартиры ■ и машиноместа № ■, однако ответчиком оплата оказанных услуг не производилась, в связи с чем образовалась задолженность.

Кроме того, суд указал, что ранее Пресненским районным судом г. Москвы уже рассматривались требования ООО «РЭУ «Русский Монолит» к Татарникову А.В. о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги по квартире ■ и машиноместу № ■, иски были удовлетворены. При рассмотрении указанных споров правомочность ООО «РЭУ «Русский Монолит» осуществлять свою деятельность как управляющей организацией и применяемые им при расчете задолженности тарифы были рассмотрены Московским городским судом, признаны законными и обоснованными.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием, также указав, что в соответствии с условиями заключенного между Татарниковым А.В. и ООО «РЭУ «Русский Монолит» договора от 1 февраля 2005 года № 109 стоимость технического обслуживания и коммунальных услуг рассчитывается пропорционально площади квартиры с учетом затрат исполнителя на подачу тепловой энергии, водоснабжение и прием сточных вод, на освещение мест общего пользования и придомовой территории, обязательные услуги санэпиднадзора, озеленение и благоустройство придомовой территории, охрану, утилизацию технологических отходов, а также затрат на содержание службы технической эксплуатации, если законодательством не установлен иной порядок. При этом расчет производится на основании заключенных исполнителем договоров со службами городского хозяйства по государственным тарифам или тарифам,

установленным Правительством г. Москвы, с иными организациями - по договорным расценкам (п. 4.1).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов основаны на неправильном толковании и применении норм материального права к отношениям, по поводу которых возник спор, а также сделаны с существенным нарушением норм процессуального права.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме 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.

В соответствии с частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается согласно части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации, городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Таким образом, по смыслу приведенных нормативных положений Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме определяется с учетом предложений выбранной в установленном законом порядке управляющей организации на срок не менее чем один год, на общем собрании собственников помещений в таком доме, если в этом доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив. Если такое решение собственниками принято не было, то размер платы устанавливается органом местного самоуправления, а в городах федерального значения - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По данному делу юридически значимым и подлежащим установлению с учетом заявленных исковых требований и подлежащих применению норм материального права являлось выяснение следующих вопросов: какой способ управления многоквартирным домом, в котором находится квартира ответчика, избран собственниками помещений в этом доме и не изменялся ли он впоследствии (статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации); выбрано ли собственниками помещений данного дома ООО «РЭУ «Русский Монолит» в качестве управляющей организации; если в этом доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, проводилось ли в спорный период времени общее собрание собственников помещений, на котором был установлен размер платы за содержание и ремонт жилых помещений; какие тарифы применялись истцом при расчете платы за содержание и ремонт жилых помещений, кем они утверждены, основания их применения и правильность расчетов.

От выяснения данных обстоятельств зависело правильное разрешение судом спора по требованиям ООО «РЭУ «Русский Монолит» к Татарникову А.В. о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги в период с июня 2012 года по июль 2013 года.

Однако суд эти обстоятельства при разрешении дела в нарушение требований Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не устанавливал, не определял их в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда.

Поэтому взыскание судом с ответчика задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные платежи относительно его

квартиры, а также относительно машиноместа без установления указанных выше юридически значимых обстоятельств является неправомерным.

В связи с изложенным решение суда первой инстанции и определение суда второй инстанции, оставившее его без изменения, нельзя признать законными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Татарникова А.В., что согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с требованиями закона и установленными обстоятельствами.

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

определила:

решение Пресненского районного суда г. Москвы от 2 декабря 2013 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 апреля 2014 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

