

# Обзор правоприменительной практики

Сентябрь 2020



1. О передаче техдокументации на МКД новой УК, если у "бывшей" спорных документов никогда и не было



Определение Верховного Суда РФ от 4 декабря 2019 г. N 305-ЭС19-22760

**ВЫВОД СУДА:** Прежняя УК обязана передать новой техническую документацию на бывший в управлении дом даже в том случае, если она сама, в свою очередь, не получала техническую документацию от предыдущей управляющей организации.

**ОБОСНОВАНИЕ:** Тот факт, что в свое время она сама не получила документацию от предыдущей, еще более "ранней", УК и не принимала мер по ее восстановлению или истребованию, не освободил ее от обязанности сделать это сейчас.

## 2. О форме акта приемки оказанных услуг по содержанию / ремонту ОИ МКД



### Определение Верховного Суда РФ от 12 декабря 2019 г. N 310-ЭС19-24505

**ВЫВОД СУДА:** Оформление актов приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД не по форме, установленной приказом Минстроя РФ от 26 октября 2015 г. N 761/пр, может повлечь перерасчет платы, начисляемой собственникам помещений в МКД за содержание жилья, поскольку орган ГЖН сочтет такие работы и услуги фактически неоказанными.

#### **ОБОСНОВАНИЕ:**

- сам акт выполненных работ является единственным надлежащим и допустимым доказательством оказания таких работ и (или) услуг;
- несоблюдение формы акта ограничивает право собственников МКД на получение информации о стоимости выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества в МКД;
- неразмещение информации на ГИС ЖКХ (о перечне оказываемых услуг по управлению ОИ в МКД, выполняемых работ по содержанию ОИ в МКД, текущему и капитальному ремонту, об их объеме, о качестве и периодичности их предоставления или проведения и стоимости указанных услуг, работ с указанием использованного порядка расчета их стоимости, а также расчет такой стоимости и соответствующие договоры на оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ) подтверждает неоказание управляющей организацией соответствующих услуг по управлению и является основанием для осуществления перерасчета размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

### 3. О законности взимания платы за видеонаблюдение поквартирно, а не с "квадратных метров"



Определение Верховного Суда РФ от 18 декабря 2019 г. N 309-ЭС19-23456

**ВЫВОД СУДА:** ОСС вправе установить ежемесячный сбор на содержание системы видеонаблюдения в размере, одинаковом для каждой квартиры, независимо от ее метража, потому что эта услуга не поименована в минимальном перечне N 290.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

- в Минимальном перечне данный вид услуги (обслуживание системы видеонаблюдения в местах общего пользования) не упоминается,
- следовательно, услуги по охране имущества МКД являются дополнительными;
- принятие решения об оказании собственникам МКД дополнительных услуг, в частности услуг охраны, отнесено к компетенции ОСС;
- при этом выбранный и утвержденный ОСС способ определения платы - посредством установления фиксированного платежа, размер которого не зависит от доли собственника в праве общей собственности на ОИ МКД, - не противоречит действующему законодательству\*.

---

\* В августе 2019 г. ВС РФ поддержал идею о том, что плату за охранные услуги необходимо рассчитывать для каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество МКД, и ОСС не вправе своим решением определять эту плату одинаковой для каждого собственника, независимо от площади принадлежащего ему помещения (определение Верховного Суда РФ от 6 августа 2019 г. N 309-ЭС19-12718).

#### 4. О замене и покраске деревянных поручней ограждения балкона частной квартиры силами УК



**Определение Верховного Суда РФ от 18 декабря 2019 г. N 301-ЭС19-23075**

**ВЫВОД СУДА:** Поскольку размещенные на фасаде МКД металлические ограждения балконов и отдельные их элементы (поручни) входят в состав ОИ МКД, придавая такому дому определенный архитектурный облик, содержание и ремонт ограждения балконов являются частью содержания и ремонта ОИ МКД и должны производиться за счет платы за содержание жилого помещения.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

- согласно п. 2 Правил содержания ОИ МКД N 491, в состав общего имущества МКД входят ограждающие несущие конструкции МКД, включая балконные и плиты и иные ограждающие несущие и не несущие, если они обслуживают более одного помещения, конструкции МКД;

- в Минимальном перечне, в п. 4.2.4.2 ПИН № 170 установлено, что УО, ТСЖ обязаны выявлять нарушения и эксплуатационных качеств несущих конструкций, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках и проводить восстановительные работы;

- размещенные на фасаде дома металлические ограждения балконов и отдельные их элементы (поручни) входят в состав ОИ МКД, придавая такому дому определенный архитектурный облик;

- таким образом, УО, ТСЖ обязаны выполнять мероприятия, направленные на надлежащее содержание ОИ МКД.

## 5. О возможности устройства кладовых в поэтажных коридорах подъездов МКД



Определение Верховного Суда РФ от 20 декабря 2019 г. N 309-ЭС19-23404

**ВЫВОД СУДА:** В тамбурах подъездов МКД нельзя оборудовать кладовые, если они расположены на путях следования к единственному эвакуационному выходу - на общий балкон к незадымляемой лестнице.

### **ОБОСНОВАНИЕ:**

- пп. "к" п. 23 Правила противопожарного режима в РФ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 (далее - ППР РФ), запрещает устраивать в поэтажных коридорах кладовые, а согласно п. 5.2.8 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", в жилых зданиях класса Ф 1.3 (МКД) не допускается размещать объекты складского назначения;

- эти запреты на размещение кладовых и других подсобных помещений в МКД в непредназначенных для этого местах направлены на обеспечение возможности безопасной эвакуации людей в случае возникновения чрезвычайной ситуации;

## 5. О возможности устройства кладовых в поэтажных коридорах подъездов МКД



- то, что тамбуры не поименованы в пп. "к" п. 23 ППР РФ, не означает возможности использования тамбуров для организации кладовых, поскольку это противоречило бы принципу обеспечения пожарной безопасности;

- техдокументация на МКД не предусматривает возможность размещения кладовых помещений в тамбурах;

- УО разрешений для переоборудования тамбуров в помещения для хранения в соответствии с действующим законодательством не получала;

- с учетом того, что в спорных МКД не предусмотрено специальных подсобных помещений для хранения собственниками своих вещей, использование для указанных целей тамбуров и ограничение доступа к ним является нарушением.

ВС РФ отметил, что запрет, установленный пп. "к" п. 23 ППР РФ, направлен на обеспечение возможности безопасной эвакуации людей и должен пониматься **как не допускающий обустройства кладовых в любых непредназначенных для этого помещениях МКД.**



## 5. О возможности устройства кладовых в поэтажных коридорах подъездов МКД



**Заочное решение Калининского районного суда г. Тюмени от 18 августа 2020 г. по делу N 2-2798/2020**

**ВЫВОД СУДА:** Установка металлической перегородки с дверью на лестничной площадке в общем коридоре, составляющем общее имущество собственников помещений в МКД, незаконна.

### **ОБОСНОВАНИЕ:**

- согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции;

- в силу ч. 4 ст. 36 ЖК РФ по решению ОССП в МКД объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц;

- положения гражданского законодательства об общей долевой собственности (ст. ст. 244, 246, 247 ГК РФ);

- отсутствует решение ОС об установке металлической перегородки с дверью в общем коридоре, а также вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на нежилое помещение (межквартирный общий коридор), которое ограничено металлической перегородкой с дверью.





### Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31 августа 2020 г. по делу № А70-931/2020

**ВЫВОД СУДА:** Если выполняемый УО перечень работ, услуг, превышает Минимальный перечень № 290, а собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера расходов на оплату КР на СОИ исходя из объема потребления КР, определяемого по показаниям ОДПУ, принятие собственниками дополнительного решения о распределении сверхнормативного объема потребления КР на СОИ не требуется.

#### **ОБОСНОВАНИЕ:**

- из положений части 9.2 статьи 156 ЖК РФ следует, что собственники помещений в МКД на их общем собрании могут принять решение об определении расходов на оплату КР на СОИ исходя из объема потребления КР, определяемого по показаниям ОДПУ;

- согласно абзацу 4 пункта 29 Правил № 491 в случае, если перечень работ по содержанию ОИ превышает минимальный перечень, ОССП может принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на КР на СОИ с учетом превышения нормативов их потребления;

- избранный собственниками МКД способ определения расходов по оплате КР на СОИ исключает необходимость принятия ими какого-либо дополнительного решения в целях включения УО в плату за содержание жилого помещения сверхнормативного объема фактически потребленного КР на СОИ.

## 7. О выполнении работ по техническому обслуживанию и ремонту газового оборудования при непосредственном управлении



### Определение Верховного Суда РФ от 13 апреля 2020 г. N 304-ЭС20-3767

**ВЫВОД СУДА:** Отсутствие в договорах на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту ОИ обязательств по обеспечению выполнения технического обслуживания и ремонта газового оборудования специализированной организацией, а также обязательств по проверке состояния системы вентиляции не освобождает обслуживающую организацию от соблюдения общеобязательных требований в части проведения работ, необходимых для надлежащего содержания газового оборудования.

#### **ОБОСНОВАНИЕ:**

- ст. 158, 161, 162 Жилищного кодекса РФ,
- в Минимальном перечне, ПИН № 170 указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома **независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор** с управляющей или иной обслуживающей организацией.
- исходя из целей и предмета договора оказания услуг по содержанию и (или) ремонту ОИ в МКД, обслуживающая организация обязана осуществлять все мероприятия, описанные в законах и подзаконных нормативных актах, обеспечивающие выполнение указанных требований.

## 8. О производстве перерасчета размера платы за КУ при непредоставлении потребителем показаний ИПУ



**Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2020 № 09АП-74443/2019**

**Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 08.02.2019 по делу № А33-27839/2018**

**Решение Арбитражного суда Тюменской области от 19.05.2020 по делу № А70-22998/2019**

**ВЫВОД СУДОВ:** исполнитель КУ обязан произвести перерасчет размера платы за КУ за период непредоставления потребителем показаний в связи с полученными фактическими показаниями

### **ОБОСНОВАНИЕ:**

- ч. 1 ст. 157 ЖК РФ установлен основополагающий принцип платы за КУ — исходя из объема потребляемых КУ;
- в силу пп. «к(1)» п. 33 Правил № 354 предоставление исполнителю показаний ИПУ является правом, а не обязанностью потребителя;
- в соответствии с п. 42 Правил № 354 размер платы за КУ, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном ИПУ, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период;
- п.п. 59, 60 Правил № 354.

## 8. О правомерности применения размера платы за содержание жилого помещения, утвержденного собственниками без учета предложений УО



### **Судебная практика, из которой следует, что УО удалось оспорить решения ОС**

Апелляционное определение Ростовского областного суда от 20 ноября 2019 г. по делу № 33-19917/2019

Апелляционное определение Верховного суда Республики карелия от 10 января 2020 г. по делу № 2-6635/2019

Апелляционное определение Омского областного суда от 20 июня 2018 г. по делу № 33-3791/2018

### **Судебная практика, из которой следует, что УО не удалось оспорить решения ОС**

Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 15 апреля 2019 г. по делу № 33-8038/2019

*Принятое решение суда не в пользу УО было вызвано непредставлением доказательств со стороны УО — какой-либо расшифровки по видам работ, сметы затрат или доходов и расходов, равно как и доказательств производства работ по статьям расходов.*