

Интересные судебные решения

Егорова Лилия Разиновна
кандидат экономических наук

Эл.почта: eliliya@rambler.ru

Плата за жилое помещение

Определение Верховного суда РФ от 24 декабря 2018 г. № 308-КГ18-21774

Решение Верховного Суда РФ в определении от 5 июля 2019 г. № 307-ЭС19-2677

Основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только **волеизъявление собственником помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании**. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение со стороны управляющей организации в одностороннем порядке необоснованного, по своему собственному усмотрению, изменения платы.

Суд пришел к выводу о возможности индексации платы за содержание жилья. В рассматриваемом деле были соблюдены следующие условия:

- не было указания на «одностороннее» изменение размера платы,
- общее собрание приняло отдельное решение о порядке изменения платы,
- в договоре управления было внятно прописано, как будет изменяться размер платы, откуда берется индекс, а также содержалось указание о том, что дополнительных ежегодных решений общих собраний для подтверждения изменения размера платы не требуется.

Определение Верховного суда РФ от 11 января 2019 г. № 309-КГ18-23161

Суды признают предписания ОГЖН законными, указывая на то, что УО не имела права индексировать размер платы без проведения ОСС. Например, к такому выводу пришёл ВС РФ в деле № А75-10618/2015, оставив в силе решение предыдущего суда и подтвердив правомерность требований органа ГЖН сделать перерасчёт платы за содержание жилого помещения жителям дома, которые на ОСС не принимали решения о повышении размера такой платы.

Суд акцентирует внимание на том, что включённые в договор управления условие ежегодной индексации размера платы и порядок такой индексации не могут рассматриваться судом в качестве доказательства принятого на ОСС решения об изменении размера платы (дело № А50-9160/2017).

**Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2021 № 309-ЭС21-295
по делу № А34-12935/2019 (аналогичное Определение Верховного Суда Российской
Федерации от 19.04.2021 № 303-ЭС20-23313)**

Как следует из материалов дела договор управления спорным многоквартирным домом прекращен с 15.06.2019 в связи с окончанием срока его действия, о чем Управляющая организация 13.05.2019 уведомила собственников помещений этого дома, а также обратилась в административный орган с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий Курганской области в отношении спорного многоквартирного дома.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что на момент проведения проверки (в период с 07.08.2019 по 22.08.2019) УО правомерно не осуществляла управление спорным многоквартирным домом, и его действия (бездействие), имевшие место после прекращения договора управления этим домом, не образуют состав вменяемого правонарушения.

Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации не совпадает с порядком прекращения деятельности в силу прекращения договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия.

**Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного
Суда Российской Федерации от 29.06.2021
№ 56-КГ21-7-К9**

Требование: О взыскании излишне выплаченных средств за жилищные услуги, штрафа, компенсации морального вреда.

Обстоятельства: Истцы указывают на то, что за спорный период вносили плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с произведенными ответчиком начислениями.

Решение: Требование удовлетворено, поскольку доказан и подтвержден факт оказания ответчиком услуг ненадлежащего качества в спорный период.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2021 № 309-ЭС20-20751

Требование: О признании недействительным предписания органа жилищного надзора по Оренбургской области и взыскании судебных расходов

Обстоятельства: По результатам проверки было установлено, что ООО «Управляющая организация жилищным фондом «Сияние» не обеспечено надлежащее содержание крыши, предписано устранить нарушения.

Решение: В удовлетворении требования отказано, поскольку сам по себе факт возникновения недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности управляющей компании по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.11.2020 № 5-КГ20-91-К2, 2-49/2019

Требование: О взыскании неосновательного обогащения.

Обстоятельства: Сетевая организация ссылается на то, что потребителем осуществлялось бездоговорное потребление электроэнергии.

Решение: Дело направлено на новое апелляционное рассмотрение, так как судом не учтено, что заключение договора на технологическое присоединение многоквартирного дома, в котором находятся помещения потребителя, было произведено без его участия. При этом суды не установили, какие действия и кто из участников технологического присоединения должен был совершить действия по доведению до потребителя информации о смене поставщика электроэнергии, а также о необходимости заключить соответствующий договор и производить оплату новому поставщику.

Определение Верховного суда Российской Федерации от 24.05.2021 № 301-ЭС21-2180

- ▶ **Требование:** О признании незаконным предписания органа жилищного надзора.
- ▶ **Обстоятельства:** По результатам проверки обществу предписано прекратить начисление взносов на капитальный ремонт, а также выставление платежных документов по взносам на капитальный ремонт собственникам помещений в МКД, произвести перечисление денежных средств, находящихся на специальном счете общества по взносам на капитальный ремонт МКД на счет регионального оператора.
- ▶ **Решение:** Дело направлено на новое рассмотрение.

**Определение Верховного суда Российской Федерации
от 05.06.2019 № 309-ЭС18-26252 (по делу № А60-63605/2017)**

Требование: ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» (далее – Общество) взыскать с Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (далее – Региональный Фонд) денежные средства на ремонт лифта.

Обстоятельства: в связи с невозможностью эксплуатации лифта с неисправным оборудованием, работы по восстановлению которого относятся к работам капитального характера, Общество обратилось к Региональному фонду содействия капитального ремонта общего имущества с письмом о необходимости проведения работ по замене каната ограничителя скорости, а также инициировало собрание собственников для решения вопроса о необходимости восстановления работоспособности лифта. Вместе с тем, как указывает заявитель жалобы, общее собрание собственников не состоялось, а Региональный фонд содействия капитального ремонта общего имущества ответил, что работы по ремонту лифтового оборудования включены в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015-2044 годы и срок выполнения работ указан 2036-2038 годы.

Решение: Взыскать с Регионального Фонда выполненные работы по замене каната ограничителя скорости на сумму 9663 руб. 88 коп.

Спасибо за внимание!