



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ19-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 мая 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Горохова Б.А., Жубрина М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Вертикаль» к Исаевой Марии Юрьевне, Исаеву Игорю Борисовичу о возложении обязанности предоставить доступ в жилое помещение по кассационной жалобе ООО «УК Вертикаль» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 января 2018 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя ООО «УК Вертикаль» Брыкиной О.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «УК Вертикаль» обратилось в суд с иском к Исаевой М.Ю., Исаеву И.Б. о возложении обязанности предоставить доступ в жилое помещение.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что им осуществляется деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: [REDACTED], на основании

протокола итогов заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома от 3 июля 2015 года №02-07-15/14.

В квартире № 7, принадлежащей ответчикам, осуществлена перепланировка, которая может повлечь за собой изменение технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.

1 июля 2016 года истец направил ответчикам требование о предоставлении документов, подтверждающих согласование осуществленной перепланировки, однако таких документов не предоставлено.

16 февраля 2017 года истец направил ответчикам требование о предоставлении доступа в квартиру для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в целях обеспечения надлежащего обслуживания инженерных систем многоквартирного дома. Однако доступ в жилое помещение предоставлен не был.

Решением Красногорского городского суда Московской области от 24 августа 2017 года иск ООО «УК Вертикаль» удовлетворён. На Исаеву М.Ю., Исаева И.Б. возложена обязанность обеспечить доступ в квартиру № [] дома № [] области для осмотра помещения кухни площадью 13,1 кв.м и комнаты площадью 24,1 кв.м. В пользу ООО «УК Вертикаль» с Исаевой М.Ю., Исаева И.Б. взыскано в счет компенсации оплаты государственной пошлины 6 000 рублей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 января 2018 года решение суда первой инстанции отменено, вынесено новое решение об отказе в удовлетворении иска ООО «УК Вертикаль».

В кассационной жалобе ООО «УК Вертикаль» ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 января 2018 года и оставлении в силе решения Красногорского городского суда Московской области от 24 августа 2017 года.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 14 января 2019 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 3 апреля 2019 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Ответчики, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причинах неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся ответчиков.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её подлежащей удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 января 2018 года подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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 рассмотрении настоящего дела судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителя.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «УК Вертикаль» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: [REDACTED], на основании протокола итогов заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома от 3 июля 2015 года №02-07-15/14.

Исаева М.Ю. и Исаев И.Б. являются собственниками квартиры № 7 в указанном многоквартирном доме, обслуживаемом истцом по договору управления.

В силу части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома возложена на собственников помещений в многоквартирном доме.

1 июля 2016 года истец направил ответчикам требование о предоставлении документов, подтверждающих согласование осуществленной перепланировки, поскольку, по имеющейся у истца информации, в квартире № [REDACTED], принадлежащей ответчикам, произведена перепланировка.

Таких документов истцу предоставлено не было, в связи с чем 16 февраля 2017 года истец направил ответчикам требование о предоставлении доступа в квартиру для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в целях обеспечения надлежащего обслуживания инженерных систем многоквартирного дома.

Из акта осмотра общедомового имущества в квартире № ■ дома № ■ по ул. ■ от 11 августа 2017 года следует, что ответчиками был предоставлен частичный доступ в принадлежащее им жилое помещение, однако доступ в комнату площадью 24, 1 кв.м, а также в помещение кухни и на лоджию предоставлен не был.

Удовлетворяя исковые требования ООО «УК Вертикаль», суд первой инстанции, сославшись на положения статей 31, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, исходил из того, что истец имеет право на осмотр внутриквартирного оборудования для предотвращения аварийных ситуаций.

Отменяя решение суда первой инстанции о возложении на ответчиков обязанности обеспечить представителям управляющей компании доступ в принадлежащее им жилое помещение, суд апелляционной инстанции исходил из того, что основания для предоставления доступа в квартиру для осмотра кухни и комнаты отсутствуют, поскольку в указанных помещениях не имеется технического и санитарного внутриквартирного оборудования, с учётом отсутствия аварийных ситуаций. Истцом не представлено доказательств наличия жалоб собственников других помещений многоквартирного дома в связи с проведенным переоборудованием жилого помещения, что свидетельствует об отсутствии нарушения прав истца и иных лиц действиями ответчиков.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что выводы суда апелляционной инстанции основаны на неправильном толковании и применении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения, и установленных по делу обстоятельствах.

Согласно части 4 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), которые предписывают немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-

технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ (подпункты "д" и "и" пункта 10).

Обязанность поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме частью 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации возложена на собственника жилого помещения.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно пунктам 1, 2, 4 части 1.2 указанной статьи надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Согласно частям 6, 7, 8 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

Техническое обслуживание зданий, сооружений, текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений. Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

Эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учётом требований жилищного законодательства (часть 10 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно подпунктам «а», «б» и «г» пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (пункт 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (пункты 11, 13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В соответствии с подпунктом «б» пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») исполнитель (юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги - абзац седьмой пункта 2 данных Правил) имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

В силу подпункта «е» пункта 34 указанных Правил, потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного

состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 данных Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

По смыслу приведённых норм, требования по осуществлению технического обслуживания и текущего ремонта носят обязательный характер, относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам, внутриквартирному оборудованию и являются неотъемлемой частью процесса эксплуатации этих систем, оборудования, обеспечивающей его безопасность. При этом техническое состояние внутриквартирного оборудования, которое должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг, является условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) (подпункт «е» пункта 3 Правил № 354).

Приведённые нормы определяют порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; обеспечения выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем и предусматривают обязанность исполнителя осуществлять эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путём осуществления периодических осмотров, для чего он имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя.

Однако при вынесении определения судом апелляционной инстанции указанные выше требования закона соблюдены не были. При этом суд апелляционной инстанции сделал ошибочный вывод о том, что право требовать допуска в занимаемое потребителем помещение у представителей исполнителя имеется только тогда, когда такое требование обусловлено аварийной ситуацией или жалобами других потребителей на нарушение их законных прав. Как было указано выше, такое право имеется у представителей исполнителя в силу прямого указания в законе, не зависит от конкретных обстоятельств и установлено, в том числе, для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов участвующих в деле лиц, в

связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 января 2018 года подлежит отмене.

При этом решение Красногорского городского суда Московской области от 24 августа 2017 года подлежит оставлению в силе, поскольку суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и истолковал нормы материального права, подлежащие применению к отношениям сторон.

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 Московского областного суда от 17 января 2018 года отменить.

Решение Красногорского городского суда Московской области от 24 августа 2017 года оставить в силе.

Председательствующий:

Судьи: