

20.08.2018 | Разъяснения Верховного Суда РФ в сфере ЖКХ в 2018 году

Президиумом Верховного суда РФ в 2018 году утверждены два Обзора судебной практики ВС РФ: Обзор № 1 (утв. 28.03.2018) и Обзор № 2 (утв. 04.07.2018). АКАТО публикует наиболее важные выдержки из указанных Обзоров Верховного Суда, связанные со сферой ЖКХ.

Ограничение прав собственников на пользование придомовой территорией

Пунктом 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 28 марта 2018 г. (далее — Обзор № 1) установлено, что **общее собрание автовладельцев многоквартирного дома не относится к органам, полномочным принимать решения об ограничении прав собственников помещений на пользование придомовой территорией в целях размещения на ней принадлежащих им автомобилей.**

Суть дела:

Общим собранием собственников ЖСК было утверждено ограждение придомовой территории, установление парковки, а также Положение о порядке въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории. Согласно названному положению право на беспрепятственный въезд на огороженную территорию части двора дома в течение суток имеет легковой транспорт, принадлежащий собственникам помещений в доме и зарегистрированный в установленном порядке в правлении ЖСК; стоянка на огороженной части придомовой территории незарегистрированного транспорта запрещена.

На собрании автовладельцев по вопросу организации парковочных мест и благоустройства придомовой территории принято решение лишить истца возможности парковать автомобиль. Судами первой и апелляционной инстанции в требованиях истца к ЖСК о возложении обязанности обеспечить беспрепятственный подъезд к жилому дому,

а также парковки принадлежащего ему транспортного средства на дворовой территории, было отказано, однако Верховный Суд такое мнение признал необоснованным и указал на обратное.

Взыскание процентов за невнесение платы за КУ

В п. 22 Обзора № 1 Суд обращает внимание на то, что **кредитор вправе взыскать с лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшего плату за жилое помещение и коммунальные услуги, сумму финансовой санкции в размере, не превышающем размер ответственности (пеней), установленный ч. 14 ст. 155 ЖК РФ**, в том числе и в случае, когда кредитор в обоснование своего требования ссылается на положения п. 1 ст. 395 ГК РФ.

Суть дела:

ТСЖ осуществляет управление жилым комплексом, часть жилых и нежилых помещений в котором на праве оперативного управления принадлежит федеральному учреждению. По заключенному мировому соглашению, федеральное учреждение погасило задолженность, однако несвоевременно. В связи с чем ТСЖ обратилось в суд с заявлением о взыскании процентов за пользование чужими средствами за период просрочки задолженности.

Верховный Суд РФ при рассмотрении дела указал, что у нижестоящих судов не имелось оснований для отказа в иске на том основании, что при наличии в жилищном законодательстве специальной нормы, предусматривающей ответственность за нарушение сроков оплаты оказанных услуг в виде неустойки, недопустимо взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами.

Бывший супруг сохраняет право пользования жилым помещением по соцнайму

В п. 5 Обзора № 1 Суд приходит к выводу, что **признание брака недействительным не является безусловным основанием для прекращения возникшего у добросовестного супруга как члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма права пользования этим жилым помещением и признания его не приобретшим это право.**

Суть дела:

Ответчик был зарегистрирован в качестве члена семьи (супруги) нанимателя, однако брак между ними был признан недействительным, наниматель умер, был снят с регистрационного учета, однако ответчик продолжал проживать в данном помещении. Департамент городского имущества г. Москвы (истец) обратился с иском о признании не приобретшим право пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения и снятия с регистрационного учета ответчика, так как у нее не возникло право пользования жилым помещением и ее вселение в квартиру носило незаконный характер.

Судами первой и апелляционной инстанции требования истца были удовлетворены, однако Верховный Суд РФ указал, что бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, проживающие в жилом помещении, сохраняют право пользования им. При этом к бывшим членам семьи нанимателя жилого помещения относятся лица, с которыми у нанимателя прекращены семейные отношения.

Особенности ответственности регионального оператора при проведении капремонта

В п. 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 июля 2018 г., Верховный Суд РФ указал, что **«Региональный оператор, как заказчик работ на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, несет перед собственниками помещений в таком доме ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств привлеченными им подрядными организациями в соответствии с принципом полного возмещения убытков»**. Верховным Судом РФ также уточнено, что **«ответственность регионального оператора за причинение собственнику помещения в многоквартирном доме убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязательств не ограничивается размером взносов на капитальный ремонт, внесенных этим собственником»**.

Суть дела:

Истец обратилась в суд с к фонду капитального ремонта многоквартирных домов с иском о возмещении причиненного ущерба, мотивируя свои требования тем, что при проведении капитального ремонта кровли дома произошла протечка выпавших

атмосферных осадков в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении, о чем составлены комиссионные акты, которыми подтверждается, что залив квартиры произошел во время выпадения атмосферных осадков в результате проводимых работ по капитальному ремонту кровли.

Судом первой инстанции требования были удовлетворены, однако суд апелляционной инстанции решение суда изменил. Верховный Суд РФ, отменяя апелляционное определение, указал, что убытки должны возмещаться в полном объеме, если право на полное возмещение убытков не ограничено законом или договором.

[Скачать Обзор судебной практики № 1 ВС РФ \(2018\) > > >](#)

[Скачать Обзор судебной практики № 2 ВС РФ \(2018\) > > >](#)