

20.02.2019 | Разъяснения Верховного Суда РФ по вопросам ЖКХ в конце 2018 года

Президиумом Верховного суда РФ в конце 2018 года утверждены еще два Обзора судебной практики ВС РФ: Обзор № 3 (утв. 14.11.2018) и Обзор № 4 (утв. 26.12.2018). АКАТО публикует наиболее важные выдержки из указанных Обзоров Верховного Суда, связанные со сферой ЖКХ. С информацией об Обзорах ВС РФ № 1 и 2 можно ознакомиться по ссылке > > >

Оператор связи не может безвозмездно использовать общее имущества МКД даже заключив договор с абонентом, проживающим в доме

П. 37 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 14 ноября 2018 г., предусмотрено, что заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом, являющимся собственником помещения в многоквартирном доме, не может выступать самостоятельным правовым основанием для пользования лицом, оказывающим такие услуги, общим имуществом многоквартирного дома и освобождать его от внесения платы за такое пользование.

Суть дела:

Обществом (оператор связи) и собственниками, пользователями помещений МКД было заключено более 20 000 договоров о предоставлении услуг в сети кабельного телевидения, договоров на оказание телематических услуг связи и услуг связи по передаче данных. Для оказания услуг обществом с использованием общего имущества МКД было размещено соответствующее техническое оборудование.

В целях урегулирования отношений, связанных с использованием общего имущества МКД, управляющая компания направила обществу для подписания проект договора на пользование участком ограждающей конструкции МКД. Общество от подписания указанного договора отказалось, сославшись на отсутствие оснований для его заключения.

Управляющая компания не согласилась с оператором связи и обратилась в суд. Судами первых инстанций ей было отказано, однако Верховный суд РФ отменил предыдущие

постановления, в том числе и в связи с тем, что условия договоров о том, что абонент предоставляет оператору на безвозмездной основе право на размещение оборудования в помещениях, являющихся общим имуществом, не могут являться основанием для пользования им таким имуществом, так как, в силу ст. 307 и 308 ГК РФ, договор регулирует отношения исключительно этого абонента и оператора связи, при этом абонент, являющийся собственником помещения, не может единолично в отсутствие решения общего собрания решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования общим имуществом МКД.

Денежные средства, поступившие в ТСЖ, не являются доходом, если ТСЖ не получает какую-либо выгоду в связи с передачей таких средств

П. 43 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 14 ноября 2018 г., установлено, что плата за жилищно-коммунальные услуги, взимаемая товариществом собственников жилья с собственников помещений, не является налогооблагаемым доходом ТСЖ при условии оказания жилищно-коммунальных услуг сторонними организациями.

Суть дела:

В отношении товарищества собственников жилья проведена проверка налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, за отчетный период. По результатам проверки налоговым органом вынесено решение о привлечении ТСЖ к ответственности за совершение налогового правонарушения, которым доначислен минимальный налог по УСН, а также соответствующие пени и санкции. Основанием для доначисления явилось невключение в налоговую базу денежных средств, поступивших от собственников помещений в оплату за жилищно-коммунальные услуги и на содержание МКД.

Верховный суд, рассматривая дело, пришел к следующему: если фактическая деятельность ТСЖ соответствует его предназначению, установленному жилищным законодательством и, в частности, ТСЖ не получает какую-либо выгоду в связи с передачей от собственников помещений оплаты за вышеперечисленные коммунальные работы (услуги) их поставщикам, то, в отсутствие иных на то указаний в налоговом законодательстве, не имеется оснований полагать, что денежные средства, поступившие от собственников жилых помещений на оплату данных работ (услуг), являются доходом в смысле, придаваемом этому понятию п. 1 ст. 41 НК РФ.

При разрешении споров важным является установление принадлежности земельного участка

П. 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 г., устанавливает, что ответственность за причинение вреда здоровью вследствие ненадлежащего содержания прилегающего к объекту недвижимости земельного участка несет лицо, на которое в силу закона возложена обязанность по содержанию этого участка.

Суть дела:

В результате падения лица, произошедшего из-за неочищенной наледи около нежилого помещения, являющегося пристроенным объектом к многоквартирному дому, истцу причинен средней тяжести вред здоровью. Истец обратился с иском к собственнику нежилого помещения, однако Верховный Суд установил, что ответственность несет собственник земельного участка (муниципалитет).

Разрешая исковые требования, суды в нарушение указанного законодательства, возлагая обязанность по возмещению вреда здоровью, руководствовались не федеральным законом или договором, а правилами благоустройства, согласно которым обязанности по уборке, возлагается на лиц, осуществляющих на территориях или в зданиях хозяйственную или иную деятельность.

Верховный Суд РФ указал, что статьей 210 ГК РФ установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Следовательно, случаи возложения бремени содержания имущества лицом, не являющимся его собственником, могут быть установлены лишь федеральными законами, к которым правила благоустройства не относятся, или договором.

Реконструкция балконных плит требует согласия всех собственников помещений МКД

П. 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 г., предусматривает, что реконструкция, переустройство, перепланировка балконных плит, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, отвечающие требованиям технических регламентов и санитарно-эпидемиологических норм, должны производиться с согласия всех собственников помещений многоквартирного дома.

Суть дела:

Администрация обратилась в суд с исковым заявлением о продаже с публичных торгов жилого помещения, обосновывая это тем, что собственником квартиры произведены работы по реконструкции балкона без соответствующих разрешений и согласований с компетентными органами.

Собственник без согласия всех жильцов дома, самовольно без соответствующих разрешений и согласований с компетентными государственными органами, выполнила работы по увеличению размеров балкона в квартире, с облицовкой профнастила, над балконом смонтирован козырек, выходящий за границу балконной плиты перекрытия приблизительно на 1,5 м.

Верховный Суд РФ обратил внимание, что произведенные работы требуют согласия всех собственников многоквартирного дома, поскольку выполненные работы касаются общего имущества.

[Скачать Обзор ВС РФ № 3 \(утв. 14.11.2018\) > > >](#)

[Скачать Обзор ВС РФ № 4 \(утв. 26.12.2018\) > > >](#)