



ВОСЬМОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 10 декабря 2020 г. N 88-19004/2020

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции в составе председательствующего судьи Жуленко Н.Л.,

рассмотрев гражданское дело N по иску Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания по эксплуатации жилья "Сибирская инициатива" к К.И., К.А. о возмещении понесенных убытков

по кассационной жалобе К.И., К.А. на апелляционное определение Калининского районного суда г. Новосибирска от 16 июля 2020 г.

установил:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания по эксплуатации жилья "Сибирская инициатива" (далее - ООО "УКЭЖ "Сибирская инициатива") обратилось в суд с иском к К.И., К.А. о взыскания убытков.

В обоснование требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (далее - МКД) управляющая компания предлагала провести текущий ремонт балконных плит квартир, однако решение по этому вопросу собственниками принято не было.

В дальнейшем, ООО "УКЭЖ "Сибирская инициатива" проводило осмотры МКД по <адрес>. Так, ДД.ММ.ГГГГ выявлены нарушения балконных плит 8 квартир; ДД.ММ.ГГГГ - 8 квартир; ДД.ММ.ГГГГ - 21 квартиры; ДД.ММ.ГГГГ - 43 квартир.

По жалобе собственников помещений МКД была проведена проверка Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области (далее - ГЖИ НСО), по результатам которой вынесено предписание N о принятии мер для обеспечения исправного состояния ограждений и оснований балконов МКД по <адрес>.

Истец, действуя в исполнение выданного предписания, и с целью его своевременного исполнения, силами подрядных организаций заключил соответствующие договоры подряда N от ДД.ММ.ГГГГ, N от ДД.ММ.ГГГГ и выполнил работы по ремонту балконных плит. Общая стоимость выполненных работ составила 661 714,44 рублей.

Согласно акту проверки ГЖИ НСО от ДД.ММ.ГГГГ все выявленные ранее нарушения устранены.

С 1 ноября по ДД.ММ.ГГГГ было организовано проведение общего собрания собственников многоквартирного дома по <адрес>. В протоколе был поставлен вопрос о возмещении расходов по ремонту балконных плит, который собственниками принят не был.

В связи с изложенными обстоятельствами истец просил суд взыскать убытки в размере 9 196,03 рублей, расходы по уплате государственной пошлины.

Решением мирового судьи 5-го судебного участка Калининского судебного района г. Новосибирска от 5 марта 2020 г. иски требования ООО "УКЭЖ "Сибирская инициатива" оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением Калининского районного суда г. Новосибирска от 16 июля 2020 г. решение мирового судьи 5-го судебного участка Калининского судебного района г. Новосибирска от 5 марта 2020 г. отменено, принято новое решение, которым иски требования ООО "УКЭЖ "Сибирская инициатива" удовлетворены в полном объеме.

В кассационной жалобе К.И., К.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения, оставлении в силе решения суда первой инстанции, со ссылкой на нарушения норм материального и процессуального права.

Относительно доводов кассационной жалобы возражений не представлено.

В соответствии с ч. 10 ст. 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба рассмотрена без вызова участников процесса в судебное заседание. По общему правилу рассмотрение кассационной жалобы осуществляется без проведения судебного заседания судьей единолично.

Согласно положениям части 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких оснований для отмены или изменения апелляционного определения в кассационном порядке по доводам кассационной жалобы не имеется.

Как установлено судами и следует из материалов дела, К.И., К.А. являются собственниками квартиры <адрес>.

ООО "УКЭЖ "Сибирская инициатива" осуществляет управление и эксплуатацию многоквартирного жилого дома адресу: <адрес> на основании договора управления многоквартирным домом N от ДД.ММ.ГГГГ

ДД.ММ.ГГГГ ГЖИ НСО в адрес ООО "УКЭЖ "Сибирская инициатива" было вынесено предписание N, согласно которому управляющая компания по адресу <адрес> должна принять меры для обеспечения исправного состояния ограждений и оснований балконов в срок до ДД.ММ.ГГГГ

Судами также установлено, что истец после вынесения предписания в ДД.ММ.ГГГГ г. силами подрядных организаций за плату произвел работы по ремонту общего имущества дома, что подтверждается договорами подряда и локальными сметными расчетами, справками о стоимости выполненных работ и затрат и актами о приемке выполненных работ.

Согласно акту проверки ГЖИ НСО от ДД.ММ.ГГГГ установлено, что все выявленные в ранее выданном предписании нарушения устранены.

В соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме <адрес> на ДД.ММ.ГГГГ была определена лишь стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества дома - 22,64 руб./кв. м общей площади, при этом, в данную стоимость не включена стоимость работ и услуг по текущему ремонту.

В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ было организовано проведение общего собрания собственников многоквартирного дома по <адрес>1. В протоколе был поставлен вопрос о возмещении расходов по ремонту балконных плит, который собственниками принят не был.

Разрешая спор по существу, мировой судья полагал, что работы по ремонту балконных плит входят в перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и должны выполняться управляющей компанией за счет денежных средств, поступающих на содержание жилья.

Суд апелляционной инстанции, не согласившись с выводами суда первой инстанции, решение мирового судьи отменил, указав, что нормами жилищного законодательства на собственников жилых помещений возложена обязанность по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома.

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции соглашается с выводами суда апелляционной инстанции, изложенными в обжалуемом судебном постановлении, поскольку они являются правильными, соответствуют фактическим обстоятельствам дела, основаны на верном применении норм материального и

процессуального права, на представленных сторонами доказательствах, которым судом по правилам статьи 67 ГПК РФ дана надлежащая оценка.

Приведенные в кассационной жалобе доводы подлежат отклонению как несостоятельные, основанные на неверном толковании норм материального и процессуального права.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) также установлено, что бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений.

В силу пункта 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

В соответствии с части 1.1 статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения 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; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) установлено, что 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: безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в том числе, собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

На основании части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет

управляющая организация; 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены [Правилами](#) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 N 170 (далее - Правила N 170), которые являются обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В указанных [Правилах](#) перечислено, что именно должно включаться в содержание и текущий ремонт жилых домов, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должно отвечать общее имущество дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

В соответствии с пунктами 4.2.1.5, 4.2.4.2 Правил N 170 деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей; ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др. разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток не допускаются. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

Работы по ремонту (в том числе восстановление или замена отдельных участков и элементов) лестниц, балконов, крыльца (зонтов-козырьков) включены в перечень работ, относящихся к текущему ремонту (пункт 7 приложения N 7 Правил N 170).

По смыслу [статьи 162](#) ЖК РФ все текущие, неотложные, обязательные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

С учетом изложенного, выводы суда апелляционной инстанции о том, что работы, проведенные истцом во исполнение предписания ГЖИ НСО с привлечением подрядных организаций относятся к текущему ремонту, являются обоснованными, что в свою очередь свидетельствует о правомерности выставления платы за проведенные работы собственникам помещений многоквартирного жилого дома.

Выводы суда второй инстанции мотивированы и в кассационной жалобе по существу не опровергнуты. Нарушения требований [статей 56, 59, 60, 67](#) ГПК РФ при сборе и оценке доказательств, а равно нарушения норм материального права, судом апелляционной инстанции допущено не было.

Доводы же о несогласии с выводами суда второй инстанции относятся к оценке доказательств и установлению фактических обстоятельств дела, а следовательно, не могут являться основанием для пересмотра судебных постановлений, поскольку в соответствии с [частью 3 статьи 390](#) ГПК РФ суд

кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств над другими. При этом другая точка зрения на то, как должно было быть разрешено дело, не может являться поводом для отмены или изменения вступившего в законную силу судебного постановления нижестоящего суда. Отклонение от данного принципа допустимо исключительно при наличии существенных и неоспоримых обстоятельств.

Несогласие подателей кассационной жалобы с выводами суда апелляционной инстанции, иная оценка ими фактических обстоятельств, равно как и отличное от суда толкование положений закона, не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки и не подтверждает допущенных судом нарушений норм права, которые могли повлиять на исход дела и являлись бы достаточным основанием для пересмотра обжалуемого судебного акта в кассационном порядке, а потому принятое по делу апелляционное определение отмене в кассационном порядке не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь [статьями 390, 390.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой кассационный суд общей юрисдикции

определил:

апелляционное определение Калининского районного суда г. Новосибирска от 16 июля 2020 г. оставить без изменения, кассационную жалобу К.И., К.А. - без удовлетворения.
