



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 51-КГ23-3-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июня 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.  
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Боброва Геннадия Евгеньевича к муниципальному унитарному предприятию «Управляющая компания «Смарт», комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» о возложении обязанности по выполнению ремонтных работ, компенсации морального вреда по кассационной жалобе Боброва Геннадия Евгеньевича на решение Октябрьского районного суда г. Барнаула от 18 апреля 2022 года, дополнительное решение Октябрьского районного суда г. Барнаула от 17 июня 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24 августа 2022 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Бобров Г.Е. обратился в суд с иском к муниципальному унитарному предприятию «Управляющая компания «Смарт» (далее – МУП «УК Смарт»), комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула (далее – КЖКХ г.Барнаула), некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов») о возложении обязанности по выполнению работ по текущему и капитальному ремонту, взыскании компенсации морального вреда и штрафа.

В обоснование исковых требований истец указал на то, что он является собственником квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]. Многоквартирный дом нуждается в текущем и капитальном ремонте.

С 2016 года многоквартирный дом находится на обслуживании МУП «УК Смарт», которое не выполняет свои обязанности по надлежащему содержанию и ремонту жилого дома.

В связи с этим Бобров Г.Е. просил возложить на МУП «УК Смарт» обязанность провести текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома за счёт денежных средств, поступивших от собственников помещений жилого дома в качестве платы за содержание жилья, в том числе заменить существующие почтовые ящики на новые современные и функциональные ящики.

Также истец просил возложить на НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» обязанность выполнить работы по капитальному ремонту системы отопления и электроснабжения дома, а на КЖКХ г. Барнаула – обязанность профинансировать указанные работы путём перечисления на счёт регионального оператора денежной суммы в размере 7 179 275 руб.

Кроме того, истец просил взыскать с МУП «УК Смарт» в свою пользу компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб. и штраф в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Решением Октябрьского районного суда г. Барнаула от 18 апреля 2022 года с учётом дополнительного решения того же суда от 17 июня 2022 года исковые требования удовлетворены частично.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24 августа 2022 года решение и дополнительное решение суда первой инстанции оставлены без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Бобров Г.Е. ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений в части отказа в удовлетворении заявленных требований.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 2 марта 2023 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 мая 2023 года кассационная жалоба Боброва Г.Е. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её подлежащей удовлетворению в части, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими частичной отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Бобров Г.Е. на основании договора купли-продажи от 4 октября 2010 года является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED]. С сентября 2016 года управление многоквартирным домом 1972 года постройки осуществляет МУП «УК Смарт».

Согласно ответу КГБУ «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки» от 3 декабря 2021 года первая приватизация в указанном многоквартирном доме осуществлена 19 августа 1992 года.

Многokвартирный дом включён в краевую программу «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» на 2014 - 2043 годы, утверждённую

постановлением администрации Алтайского края от 27 марта 2014 года № 146.

На внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме 20 сентября 2021 года квалифицированным большинством голосов собственники помещений приняли решение о проведении ремонта в подъездах многоквартирного дома за счёт средств, поступивших управляющей компании по разделу «содержание жилья».

Из заключения судебной строительной экспертизы от 8 февраля 2022 года № 96-22-01-04, проведённой ООО «Региональный центр Оценки и Экспертизы», и дополнительного заключения экспертов от 13 апреля 2022 года следует, что по состоянию на 19 августа 1992 года требовалось проведение капитального ремонта многоквартирного дома, определена стоимость указанных работ. Также в заключении отражены необходимые виды работ по текущему ремонту в подъезде № 1 указанного многоквартирного дома. При этом установлено, что почтовые ящики имеют многочисленные дефекты в виде искривления элементов, нарушения креплений дверец, отсутствия запорных элементов, локального отсутствия окрасочного слоя. Состояние почтовых ящиков оценено экспертами как неудовлетворительное. Причина образования дефектов – длительная эксплуатация без проведения ремонтных и лакокрасочных работ. Согласно заключению эксперта для устранения выявленных недостатков целесообразно заменить существующие почтовые ящики на более современные и функциональные.

Разрешая спор и частично удовлетворяя иски Боброва Г.Е., суд первой инстанции в том числе принял во внимание заключение судебной строительной экспертизы, пояснения представителя управляющей компании, который не отрицал необходимость проведения текущего ремонта многоквартирного дома, за исключением обязанности управляющей компании по замене почтовых ящиков и оконных блоков на окна ПВХ. Установив факт нуждаемости в проведении капитального ремонта систем теплоснабжения и электроснабжения спорного многоквартирного дома на момент первой приватизации, суд также пришёл к выводу об удовлетворении требований истца в указанной части.

Отказывая в удовлетворении требований Боброва Г.Е. в части возложения на МУП «УК «Смарт» обязанности по выполнению работ по замене почтовых ящиков, суд, ссылаясь на условия договора управления многоквартирным домом, на минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, пришёл к выводу о том, что абонентские почтовые ящики не входят в состав общего имущества, в связи с чем их обслуживание, содержание, ремонт и замена возможны только в качестве дополнительной услуги, которая должна быть включена в договор управления.

---

Проверяя обоснованность требований истца в части замены элеватора, установки устройств защитного отключения (УЗО) на каждую квартиру, устройства системы автоматизации и диспетчеризации тепловых сетей элеватора, суд установил, что замена элеватора, по выводам эксперта, требовалась по состоянию на 27 марта 2014 года, что системы автоматизации и диспетчеризации, УЗО на каждую квартиру проектом дома не предусмотрены.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно указав, что предметом настоящего спора является спор, связанный с невыполнением бывшим наймодателем обязанности по выполнению капитального ремонта многоквартирного дома, в то время как необходимость замены элеватора на дату первой приватизации отсутствовала. Соответственно, отклоняя доводы истца в части автоматизации, диспетчеризации, установки в поэтажных щитках устройств защитного отключения на каждую квартиру, суд пришёл к выводу, что указанные виды работ относятся не к реализации механизма исполнения бывшим наймодателем своих обязанностей по капитальному ремонту, а к модернизации жилого дома в рамках проведения капитального ремонта.

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления в части отказа Боброву Г.Е. в удовлетворении требований о возложении на управляющую компанию обязанности по выполнению работ по замене почтовых ящиков приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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.

В силу части 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 в том числе 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.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ,

которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

Пункт 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет содержание обязанностей управляющей организации как комплекс услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

В соответствии с системным толкованием совокупности приведённых положений требования, которые предъявляются к выполнению работ по управлению и техническому обслуживанию дома, все текущие и неотложные работы и услуги в отношении общего имущества многоквартирного дома считаются предусмотренными в договоре в силу правил содержания дома как объекта недвижимости и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные работы и услуги.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Правительство Российской Федерации во исполнение полномочий, возложенных на него частью 3 статьи 39 и частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением от 13 августа 2006 года № 491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила № 491), регулирующие отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

В силу подпунктов «д» и «ж» пункта 2 Правил № 491 в состав общего имущества включается не только механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), но и иные объекты, предназначенные

---

для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. При этом указанный перечень общего имущества не является исчерпывающим.

Во исполнение пункта 3 Правил № 491 в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также обеспечения контроля за состоянием указанного имущества приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45 утверждено положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

Согласно подразделу 3.15 «Рекомендаций по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме», являющихся приложением к указанному Положению, в нём содержатся рекомендации по содержанию и ремонту абонентских почтовых шкафов как объектов общедомового имущества.

В статье 2 Федерального закона от 17 июля 1999 года № 176-ФЗ «О почтовой связи» предусмотрено, что под абонентским почтовым шкафом понимается специальный шкаф с запирающимися ячейками, устанавливаемый в жилых домах, а также на доставочных участках, предназначенный для получения адресатами почтовых отправлений.

Абонентские почтовые шкафы устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых шкафов включаются в смету строительства этих домов. Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых шкафов возлагаются на собственников жилых домов или жилищно-эксплуатационные организации, которые обеспечивают сохранность жилых домов и надлежащее их использование, и осуществляются за счёт собственников жилых домов (статья 31 Федерального закона от 17 июля 1999 года № 176-ФЗ).

Таким образом, действующее законодательство предусматривает обязательное установление на первых этажах многоквартирных жилых домов абонентских почтовых шкафов, которые являются общим имуществом многоквартирного дома в силу требований части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпункта «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

Поскольку абонентские почтовые ящики относятся к общему имуществу многоквартирного дома, такое имущество подлежит содержанию управляющей организацией в надлежащем техническом состоянии, обеспечивающем выполнение им основного назначения.

При ненадлежащем состоянии абонентского почтового шкафа в подъезде многоквартирного дома он подлежит восстановлению (ремонту либо замене) управляющей организацией в счёт установленной платы за

содержание жилых помещений, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме.

Определение состава общего имущества многоквартирного дома регулируется федеральным законодательством, поэтому отсутствие в договоре управления конкретным многоквартирным домом упоминания в составе общего имущества абонентского почтового шкафа не освобождает управляющую организацию от обязанности по восстановлению (ремонту либо замене) почтовых ящиков в случае их ненадлежащего технического состояния.

При таких обстоятельствах выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что абонентские почтовые ящики не входят в состав общего имущества, в связи с чем их обслуживание, содержание, ремонт и замена возможны только в качестве дополнительной услуги, которая должна быть включена в договор управления многоквартирным домом, являются ошибочными, противоречащими вышеуказанным нормам материального права.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами первой и апелляционной инстанций при разрешении возникшего спора в отношении ремонта почтовых ящиков допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без нового рассмотрения дела.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения в применении норм материального права при разрешении спора об объёме работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома относительно восстановления (ремонта либо замены) почтовых ящиков не исправил.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Октябрьского районного суда г. Барнаула от 18 апреля 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24 августа 2022 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года в части и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть вышеизложенное, устранить отмеченные недостатки и рассмотреть дело в указанной части в соответствии с требованиями закона.

В остальной части обжалуемые судебные постановления подлежат оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации



**определила:**

решение Октябрьского районного суда г. Барнаула от 18 апреля 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24 августа 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года в части отказа в удовлетворении исковых требований Боброва Геннадия Евгеньевича к муниципальному унитарному предприятию «Управляющая компания «Смарт», комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» о возложении обязанности выполнить в подъезде № [ ] дома [ ] по улице [ ] [ ] ремонт почтовых ящиков отменить.

Дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части решение Октябрьского районного суда г. Барнаула от 18 апреля 2022 года, дополнительное решение Октябрьского районного суда г. Барнаула от 17 июня 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24 августа 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2022 года оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи