

Помимо множества [поправок нормативных правовых актов](#), с января по июнь 2019 года Верховным судом РФ было принято несколько важных судебных актов, содержащих имеющие существенное значение позиции ВС РФ по некоторым вопросам жилищной сферы. [Настоящий обзор](#) включает наиболее интересные позиции высших судебных инстанций за первое полугодие 2019 года.

Судебные акты Верховного суда РФ за первое полугодие 2019 года

20 ноября 2018г. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ разъяснено в случае признания пристройки к многоквартирному жилому дому самовольной, у собственников помещений в многоквартирном не возникает право общей долевой собственности на помещения, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, связанные с его самовольной реконструкцией и, соответственно, у собственников, не пользующихся самовольной пристройкой, не возникает обязанность по содержанию этого имущества. В случае, когда объект самовольной постройки нарушает права и законные интересы иных собственников в многоквартирном доме, например, как в настоящем деле на крыше самовольной постройки отсутствует снегозадержатели, что в зимний период приводит к лавинному сходу снега и льда с крыши и может причинить вред жизни и здоровью иным собственникам многоквартирного дома, такие собственники вправе требовать от лиц, допустивших такое нарушение, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

[\(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20.11.2018 N 86-КГ18-11\)](#)

22 января 2019г. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ указала, что собственник помещения в многоквартирном доме, в том числе собственник нежилого помещения, обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также 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 текущий ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества и взносов на капитальный ремонт. Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией или товариществом собственников жилья. Размер обязательных платежей и (или) взносов, направленных на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется органом управления (ТСЖ, ЖСК/ЖК) на основании утверждённой на общем собрании сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

[\(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.01.2019 по делу N 308-ЭС18-14220, А63-935/2018\)](#)

05 марта 2019г. Верховный суд РФ постановил, что в случае приостановления потребителю-должнику коммунальной услуги (водоотведение) управляющая организация должна соблюсти установленный в Жилищном кодексе РФ, Постановлении Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 порядок действий по приостановлению коммунальной услуги, иначе управляющая организация нарушает лицензионные требования и может быть привлечена надзорным органом к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

[\(Постановление Верховного Суда РФ от 05.03.2019 N 47-АД19-2\)](#)

18 марта 2019г. Верховный суд напомнил, что задачами производства по делам об административных правонарушениях являются всестороннее, полное, объективное и своевременное выяснение обстоятельств каждого дела, разрешение его в соответствии с законом, обеспечение исполнения вынесенного постановления, а также выявление причин и условий, способствовавших совершению административных правонарушений (статья 24.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях). Суд, делая вывод о виновности в совершении административного правонарушения ТСЖ, должен проверить законность предписания, выданного надзорным органом.

[\(Постановление Верховного Суда РФ от 18.03.2019 N 5-АД19-10\)](#)

21 марта 2019г. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ указала для целей расчета юридический факт оказания услуг по передаче электрической энергии возникает по окончании расчетного периода в момент фиксации фактического объема оказанных услуг, а предусмотренная законом ответственность в виде уплаты неустойки применяется в случае просрочки оплаты фактически оказанных услуг. При расчете неустойки подлежит применению ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действовавшая на день фактической уплаты долга.

[\(Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.03.2019 по делу N 305-ЭС18-20107, А40-2887/2018\)](#)

07 мая 2019г. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда напомнила УО, ТСЖ, ЖК/ЖСК, осуществляющие управление МКД имеют право на получения доступа как в жилое, так и нежилое помещение, после предварительного согласования времени с собственником помещения. Осмотр помещения может осуществляется не чаще 1 раза в 3 месяца, а в случае необходимости ликвидации аварии незамедлительно. Для согласования управляющей организацией даты и времени осмотра помещения лучше направить собственнику помещения в письменной форме требование о предоставлении доступа в помещение:

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования;
- для выполнения необходимых ремонтных работ;
- для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг.

([Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07.05.2019 N 4-КГ19-6](#))

28 мая 2019г. Верховный Суд РФ разъяснил вопросы, связанные с исполнением судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Признаны не подлежащими применению некоторые положения Постановлений Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 N 21 и N 23, а также Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 N 24 и от 17.05.2007 N 31. Пункт 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 11.12.2012 N 30 утрачивает силу.

([Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.05.2019 N 13](#))

05 июня 2019г. Верховный суд РФ разъяснил вопрос квалификации действий управляющей организации, которая не рассматривает жалобы жильцов многоквартирного дома, а именно: порядок разграничения составов административных правонарушений, предусмотренных ч. 1 ст. 7.23.3 и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

([Разъяснение Президиума Верховного суда РФ от 05.06.2019 «Об административной ответственности управляющей организации»](#))

24 июня 2019г. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда разъяснила, что **собственник нежилого помещения** (а именно Российская Федерация в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области) в многоквартирном доме, оборудованном общедомовыми приборами учета, не может быть освобожден от оплаты услуги по отоплению, так как иначе бремя расходов по отоплению в многоквартирном доме ложится на остальных собственников помещений.

([Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.06.2019 N 309-ЭС18-21578 по делу N А60-61074/2017](#))

27 июня 2019г. Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда разъяснила, что в случае возникновения отрицательного объема коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества (КР СОИ), объем КР СОИ, подлежащий оплате в следующих расчетных периодах, уменьшается на величину полученного отрицательного объема.

([Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.06.2019 N 303-ЭС18-24912](#))

05 июля 2019г. Верховный суд РФ разъяснил, что **управляющая организация может ежегодно индексировать плату за содержание жилья без решения общего собрания собственников, если такая индексация предусмотрена договором управления, так как договор управления и есть решение общего собрания о порядке изменения платы.**

([Определение ВС РФ от 05.07.2019 N 307-ЭС19-2677](#))

Постановление Конституционного суда

25 февраля 2019г. Постановлением Конституционного Суда РФ от 25.02.2019 N 12-П абзацы второй и третий пункта 4 статьи 24 Федерального закона «О статусе военнослужащих» был признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, Конституционный суд разъяснил, что **расходы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, понесенные собственниками жилых помещений, являющихся получателями компенсационных выплат, подлежат учету органами социальной защиты населения в составе расходов на содержание и ремонт объектов общего пользования.**

[\(Постановление Конституционного Суда РФ от 25.02.2019 N 12-П\)](#)