

ВЕРХОВНЫЙ СУД РАЗЪЯСНИЛ, ЧТО НАНИМАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПО ЖЕЛАНИЮ ТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ РАСХОДОВ НА РЕМОНТ

В случае неисполнения наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по проведению капитального ремонта наниматель вправе требовать возмещения понесенных им расходов на самостоятельное выполнение соответствующих работ.

Такой вывод сделал Верховный суд Российской Федерации в Определении от 19.11.2013 по делу № 56-КГПР13-8 при проверке законности судебных актов, принятых судами по иску прокурора в защиту интересов инвалида III группы Б. к администрации муниципального образования (далее - администрация) о возмещении расходов, затраченных на капитальный ремонт жилого помещения.

Решением районного суда требования прокурора удовлетворены. С администрации в пользу Б. взыскано возмещение расходов на проведение капитального ремонта жилого помещения.

Апелляционным определением указанное решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении требований прокурора отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала обоснованными доводы, изложенные в кассационном представлении прокурора, отменив апелляционное определение по следующим основаниям.

Судом установлено, что находящееся в муниципальной собственности жилое помещение, в котором Б. проживала на основании заключенного с администрацией договора социального найма жилого помещения, требовало капитального ремонта.

В связи с неисполнением наймодателем обязанности по производству капитального ремонта истцом самостоятельно и за свой счет произведена замена оконных блоков (полностью) и наружное утепление внешних стен.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требований прокурора, суд второй инстанции указал, что работы по замене оконных конструкций и обшивке стен относятся к текущему, а не к капитальному ремонту жилищного фонда.

Между тем в силу п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

В соответствии с п. 2 ст. 681 ГК РФ капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

В соответствии со ст. 676 ГК РФ наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Согласно договору социального найма жилого помещения, заключенному Б. с администрацией, наймодатель обязан осуществлять капитальный ремонт жилого

помещения. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения наниматель вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения. Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателем.

В соответствии со ст. 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно акту обследования, обоснованно принятому во внимание судом первой инстанции, установлено, что в ходе длительного срока эксплуатации пришли в негодность кровля дома, оконные блоки, венцы бруса наружной стены сгнили, веранда нуждается в капитальном ремонте, а фундамент - в усилении.

Б. произведены работы по утеплению жилого дома, включая обшивку и утепление стен, замену полностью оконных заполнений, а не отдельных элементов.

Указанные работы в соответствии с п. 4 Примерного перечня работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, - приложение № 8 к Постановлению Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» - относятся именно к капитальному ремонту.

Размер расходов истца на выполнение работ по капитальному ремонту подтвержден приведенными в решении суда доказательствами.

Поскольку все обстоятельства дела судом установлены, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации сочла возможным оставить в силе решение суда первой инстанции, не передавая дело на новое апелляционное рассмотрение.