

Редакция от 1 янв 2016

Применение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя № 170)

Гордеев Д.П., А.Г. Лежнина

В практике управляющих организаций часто встречаются вопросы о том, обязательно ли исполнять положения нормативно-правовых актов и какие из них носят обязательный характер, а какие только рекомендованы к исполнению.

К примеру, организацию, обслуживающую многоквартирные дома при непосредственном способе управления, прокуратура на основании пп. 5.1.5, 5.1.6, 5.2.10 постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. [№ 170](#) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Правила № 170) заставляет разработать график работ по подготовке к осенне-зимнему периоду и выполнить все указанные в Правилах № 170 мероприятия, в т. ч. произвести промывку системы отопления. В договоре между собственниками и обслуживающей организацией на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД данные услуги не предусмотрены. Специалисты указывают, что Правила [№ 170](#) носят рекомендательный характер, а прокуратура считает, что оно должно исполняться в полной мере.

Чтобы дать ответ на данный вопрос, следует обратить внимание на следующие нормы жилищного законодательства.

[Часть 1](#) статьи 6 Закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» содержит отсылку к [постановлению Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521](#) «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"» (далее – постановление № 1521).

[Перечень](#) национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил) утвержден [постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521](#), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований указанного федерального закона.

Требования к надлежащему содержанию общего имущества МКД устанавливаются национальными стандартами и сводами правил, входящими в этот перечень, а не [Правилами](#) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными [постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170](#) (Правила № 170).

Также в [части 2.3](#) статьи 161 Жилищного кодекса РФ указаны документы, которым должны соответствовать результаты работ: «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет 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». Как видно, [Правил № 170](#) в перечне нет. Это второй юридический довод, установленный законодательством.

В письме Минрегиона России от 14 октября 2008 г. [№ 26084-СК/14](#) сказано: "Услуги и работы, предусмотренные утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 [Правилами](#) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, являются обязательными для управляющей или подрядной организации только в случае указания на них в договоре. В других случаях указанные правила в соответствии с ч. 3 [ст. 4](#) Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ "О техническом регулировании" имеют рекомендательный характер" (далее – Федеральный закон № 184-ФЗ).

В части 3 [ст. 4](#) Федерального закона № 184-ФЗ установлено, что "федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера, за исключением случаев, установленных [ст. 5](#) и [9.1](#) настоящего Федерального закона". Это второй юридический довод, установленный федеральным законом.

Поэтому можно сделать вывод, что сложившаяся у органов ГЖН в предшествующие годы практика выдачи предписаний о выполнении требований, предусмотренных [Правилами № 170](#), неправомерна, не основана на требованиях действующего законодательства.

Однако при рассмотрении вопроса о применении [Правил № 170](#) в судебном порядке, в силу постановления Президиума ВАС РФ от 29 сентября 2010 г. [№ 6464/10](#), судебные органы принимают решение об общеобязательном применении управляющими организациями этих правил. Этим же судебным актом Президиум указал на компетентность органов государственной жилищной инспекции контролировать соблюдение установленных требований.

Содержащееся в указанном постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении судами аналогичных дел.

Также свой вклад о применении [Правил № 170](#) внесли в Минстрое России. Согласно позиции министерства данные Правила применяются в части, не противоречащей действующему законодательству, в том числе:

- [постановлению](#) Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, которым утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- [постановлению](#) Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, которым установлены Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Данные выводы представлены в письме Минстроя России от 24 мая 2016 г. [№ 19304-ОГ/04](#) "О разъяснении законодательства в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства".

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»
mini.1umd.ru
Дата копирования: 17.12.2018