



Саморегулируемая организация Некоммерческое Партнерство
**НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

адрес: 101000, г. Москва, Архангельский пер. д.9 стр. 1 оф.6
<http://www.ncongress.ru/> | тел.: (495) 930-09-30
Skype: snrngk | snrngk@bk.ru

14.07.2012 № 090/01-02

Членам СРО НП «Национальный
Жилищный Конгресс» (по списку)

Органам государственной власти
субъектов РФ (по списку)

Органам местного самоуправления
(по списку)

В связи с поступающими запросами по вопросам пределов ответственности управляющей организацией за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, Некоммерческое Партнерство Саморегулируемая организация «Национальный Жилищный Конгресс» сообщает следующее.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме), в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по **надлежащему** содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с разъяснениями Министерства регионального развития, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), утвержден **императивный** перечень объектов, относящихся к общему имуществу, а также работ, которые в **обязательном** порядке относятся к его содержанию.

В соответствии с ч.1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации

Жилищный кодекс Российской Федерации не допускает установления и применения обязательных для исполнения норм технической эксплуатации жилищного фонда, так как данные нормы определяются договором управления многоквартирным домом на основании утверждаемого Правительством Российской Федерации минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, в

части установления перечня и периодичности проведения работ и оказания услуг противоречат Жилищному кодексу РФ и не могут носить обязательный характер.

В силу сложившейся судебной практики в настоящее время управляющие организации привлекаются к административной ответственности за неисполнение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и санитарно-эпидемиологических требований независимо от условий договора управления (отсутствие определенных работ (периодичности) в договоре управления).

В случае возникновения судебного разбирательства по факту возложения на управляющую организацию административной ответственности за неисполнение императивных требований законодательства при содержании и обслуживании жилищного фонда рекомендуется представлять суду доказательства доведения до собственников помещений информации об обязательности требований по надлежащему содержанию и обслуживанию многоквартирного дома, санитарно-эпидемиологических требований при определении состава и периодичности оказываемых управляющей организацией услуг.

Директор Партнерства



Т.П. Вепрецкая