



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АПЛ25-286

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

30 октября 2025 г.

Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
членов коллегии

Зайцева В.Ю.,
Зинченко И.Н.,
Киселева А.П.

при секретаре

Иванове В.Н.

с участием прокурора

Карпова К.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению товарищества собственников недвижимости «Гагарина б» о признании частично недействующим Приложения № 7 к ведомственным строительным нормам ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утверждённым приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Государственном строительном комитете СССР от 23 ноября 1988 г. № 312,

по апелляционной жалобе товарищества собственников недвижимости «Гагарина б» на решение Верховного Суда Российской Федерации от 8 июля 2025 г. по делу № АКПИ25-236, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зинченко И.Н., объяснения представителя товарищества собственников недвижимости «Гагарина б» Сычева А.В., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, возражения относительно доводов апелляционной

жалобы представителя Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Карловой Н.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Карпова К.Н., считавшего апелляционную жалобу необоснованной, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

установила:

приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Государственном строительном комитете СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 утверждены ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (далее также – ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р), ВСН 58-88 (р), которые были введены в действие с 1 июля 1989 г.

Согласно пункту 4.1 ведомственных строительных норм ВСН 58-88 (р) текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Состав основных работ по текущему ремонту приведён в рекомендуемом Приложении № 7.

В разделе «Центральное отопление» Приложения № 7 (рекомендуемое) приведён перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов, к числу которых отнесены гидравлическое испытание и промывка системы (пункт 8).

Товарищество собственников недвижимости «Гагарина б» (далее также – ТСН «Гагарина б»), осуществляющее управление многоквартирным домом по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Гагарина, д. 6 (далее также – МКД), обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании не действующим раздела «Центральное отопление» Приложения № 7 к ВСН 58-88 (р) в части, допускающей отнесение гидравлических испытаний и промывку системы отопления (теплоснабжения) к текущему ремонту (пункт 8). В обоснование заявленного требования ТСН «Гагарина б» сослалось на противоречие названного положения пункту 19 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень), пункту 3 раздела «Д. Прочие работы» приложения № 4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и

жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Правила № 170), относящих промывку системы центрального отопления к перечню работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Нарушение своих прав ТСН «Гагарина б» связывает с тем, что арбитражные суды различных инстанций отказали в удовлетворении его требований о взыскании неосновательного обогащения с управляющей организации, осуществлявшей деятельность по управлению МКД ранее, указав в числе прочего на то, что выполненные этой управляющей организацией работы (гидравлическое испытание и промывка системы отопления (теплоснабжения) относятся к текущему ремонту. По мнению административного истца, эти работы, как выполняемые регулярно (ежегодно), к таковым не относятся, в связи с чем их проведение должно оплачиваться из денежных средств, поступающих от собственников помещений МКД на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а не на текущий ремонт общего имущества; иное влечёт уменьшение объёма финансирования работ по текущему ремонту, предусмотренных жилищным законодательством, а также принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением, что ограничивает права собственников помещений МКД на выполнение иных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Административный ответчик Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой России) в письменных возражениях на административный иск указало, что ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) приняты уполномоченным органом в пределах его компетенции и в порядке, определённом действовавшим на день их утверждения законодательством, в оспариваемой части не противоречат действующему законодательству Российской Федерации и не нарушают прав административного истца.

Заинтересованное лицо Министерство юстиции Российской Федерации (далее – Минюст России) в письменном отзыве на административный иск отметило, что ВСН 58-88 (р) не подлежали представлению на государственную регистрацию.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 8 июля 2025 г. в удовлетворении административного искового заявления ТСН «Гагарина б» отказано.

В апелляционной жалобе административный истец просит отменить или изменить решение суда первой инстанции, как незаконное, ссылаясь на несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам административного дела.

В письменных возражениях на апелляционную жалобу Минстрой России просит в её удовлетворении отказать, считая, что решение суда первой инстанции вынесено с учётом правовых обстоятельств, имеющих значение для дела. Выводы суда основаны на нормах материального права,

проанализированных в решении, и соответствуют обстоятельствам административного дела, доводы апелляционной жалобы не содержат оснований для отмены обжалуемого решения.

Минюст России представил отзыв на апелляционную жалобу, в котором поддержал правовую позицию по настоящему административному делу, изложенную суду первой инстанции (письмо Минюста России от 11 июня 2025 г. № 01-62709/25), и просил рассмотреть жалобу без участия своего представителя.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации оснований для её удовлетворения не находит.

В силу части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта выясняет: нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление; соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов, форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты, процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта, правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу; соответствует ли оспариваемый нормативный правовой акт или его часть нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Рассматривая и разрешая настоящее административное дело, суд первой инстанции выполнил приведённые требования данного кодекса и пришёл к обоснованному выводу о том, что ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р), с которыми в части не согласен административный истец, утверждены Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР в соответствии с действовавшими на день их издания нормативными документами в целях реализации полномочий в установленной сфере деятельности (пункт 7 статьи 131 Конституции (основного Закона) Союза Советских Социалистических Республик от 7 октября 1977 г., пункт 1, подпункт «ж» пункта 3 Положения о Государственном комитете по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, утверждённого постановлением Совета Министров СССР от 29 апреля 1964 г. № 371).

Государственная регистрация нормативных актов министерств и ведомств Российской Федерации, затрагивающих права и законные интересы граждан или носящих межведомственный характер, введена с 15 мая 1992 г. (пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 8 мая 1992 г. № 305 «О государственной регистрации ведомственных нормативных актов»),

в связи с чем является правильным вывод суда о том, что действовавшее на дату издания ВСН 58-88 (р) законодательство, вопреки утверждению административного истца, не предусматривало регистрацию и официальное опубликование актов, издаваемых министерствами и иными органами государственной власти СССР.

В настоящее время текст ВСН 58-88 (р) размещён в справочно-правовых системах «Гарант», «Кодекс» и «Консультант Плюс», что свидетельствует о его доступности и возможности ознакомления с ним неограниченного круга лиц.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ и названному закону.

В силу части 3 статьи 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 ЖК РФ).

На основании части 6 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

В соответствии с частью 8 указанной статьи кодекса техническое обслуживание зданий, сооружений, текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений. Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надёжности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации и в соответствии с исполнительной документацией.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном

доме (далее также – общее имущество), регулируют Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), из пунктов 5–7 которых следует, что внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, а также внутридомовая система отопления включаются в состав общего имущества.

В силу подпунктов «з», «л» пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» – «д» пункта 2 Правил № 491, приобретение горячей воды, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя содержания принадлежащих им помещений и, если помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, оплачивая в числе прочего как содержание общего имущества в многоквартирном доме, так и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, с 1 января 2017 г. плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, входит в состав платы за содержание жилого помещения (часть 9 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Поскольку плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включена в плату за содержание жилого помещения, оспариваемые положения не изменяют объём обязанностей собственников помещений МКД по содержанию жилого помещения.

В силу пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, которым был утверждён Минимальный перечень, этот перечень применяется к правоотношениям, вытекающим из договоров управления многоквартирным домом и договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Отнесение в пункте 19 Минимального перечня таких видов работ, как испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, к числу работ, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, вопреки доводу

административного истца, не свидетельствует о том, что эти работы не могут быть выполнены в рамках текущего ремонта.

Требования к обслуживанию и ремонту жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда, и порядок такого обслуживания определены в Правилах № 170.

Глава II Правил № 170, регламентирующая организацию технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда, закрепляет, что система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объёмах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и так далее. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путём проведения плановых и внеплановых осмотров.

Согласно пункту 5.2.8 Правил № 170 план (график) текущего и капитального ремонта должен включать гидравлические испытания, промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их выполнения. План (график) должен быть согласован с теплоснабжающей организацией и утверждён органом местного самоуправления. При ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должно быть заменено в соответствии с проектом или рекомендациями специализированной организации с учётом современного уровня выпускаемого оборудования.

Таким образом, техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Приложение № 7 к ВСН 58-88 (р) в части, допускающей отнесение гидравлических испытаний и промывку системы отопления (теплоснабжения) к текущему ремонту (пункт 8), является допустимым. Кроме того, этот пункт перечня основных работ по текущему ремонту зданий и объектов является рекомендуемым.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признаётся соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Проведя в решении подробный анализ правовых норм, регулирующих правоотношения в рассматриваемой сфере, в том числе приведённых выше, и отказывая в удовлетворении административного иска, суд первой инстанции пришёл к верному выводу о том, что Приложение № 7 к ВСН 58-88 (р) в части, допускающей отнесение гидравлических испытаний и промывку системы отопления (теплоснабжения) к текущему ремонту (пункт 8), соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, а следовательно, не нарушает прав и законных интересов административного истца.

Содержание оспариваемых положений не допускает какой-либо неясности, двусмысленности, отвечает общеправовому критерию формальной определённости и не допускает неоднозначного толкования при их применении, в связи с чем довод в апелляционной жалобе о возникшей правовой неопределённости, несостоятелен.

Ссылка в апелляционной жалобе на то, что отсутствие специального разъяснения в ВСН 58-88 (р) о порядке отнесения работ «гидравлическое испытание и промывка системы» к текущему ремонту МКД при условии, что ранее уже проводились текущий и капитальный ремонты системы теплоснабжения в этом доме, привело к отказу в суде в удовлетворении иска ТСН «Гагарина б» по конкретному спору, по существу сводится к несогласию с вынесенными по делу с участием ТСН «Гагарина б» с учётом конкретных обстоятельств дела судебными постановлениями, что не является предметом судебной проверки по делу об оспаривании нормативного правового акта.

Довод ТСН «Гагарина б», повторённый в апелляционной жалобе, о противоречии ВСН 58-88 (р) в оспариваемой части пункту 3 раздела «Д. Прочие работы» приложения № 4 Правил № 170, относящему работы по промывке и опрессовке системы центрального отопления к перечню работ по содержанию жилых домов, не может свидетельствовать о незаконности оспариваемой нормы ВСН 58-88 (р), поскольку суд в порядке абстрактного нормоконтроля проверял соответствие оспоренных положений ведомственных строительных норм нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, к которым названные правила не относятся. Кроме того, приложение № 4 Правил № 170 носит рекомендательный характер.

Решение суда первой инстанции должным образом мотивировано, вынесено с соблюдением норм процессуального права и при правильном применении норм материального права.

Предусмотренных статьёй 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для отмены решения в апелляционном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 308–311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Верховного Суда Российской Федерации от 8 июля 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу товарищества собственников недвижимости «Гагарина б» – без удовлетворения.

Председательствующий

В.Ю. Зайцев

Члены коллегии

И.Н. Зинченко

А.П. Киселев