

<О разъяснении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.06 № 307, в части заключения договоров между ресурсоснабжающими организациями, исполнителями коммунальных услуг и собственниками жилых домов и помещений в многоквартирных домах>

Министерство регионального развития Российской Федерации в соответствии с п. 6 постановления Правительства РФ от 23.05.06 № 307 “О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам” в связи с многочисленными обращениями потребителей и исполнителей коммунальных услуг дает разъяснения по вопросам заключения договоров между ресурсоснабжающими организациями, исполнителями коммунальных услуг и собственниками жилых домов и помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с п. 4 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307 (далее – Правила), коммунальные услуги предоставляются гражданам, проживающим в жилых или многоквартирных домах, на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником соответствующего жилого помещения. В соответствии с Жилищным кодексом РФ такими договорами являются:

договор управления многоквартирным домом, заключаемый каждым отдельным собственником помещения в многоквартирном доме с управляющей организацией (ч. 5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ);

договор об оказании коммунальных услуг, заключаемый собственниками помещений (как являющимися, так и не являющимися членами товарищества собственников жилья) в многоквартирном доме с товариществом собственников жилья, жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом (далее – ТСЖ, ЖСК) (п. 1 ч. 1 ст. 137, ч. 5 и 6 ст. 155 ЖК РФ);

договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (тепло-снабжения), заключаемые собственником помещения в многоквартирном доме, а также собственником жилого дома с ресурсоснабжающей организацией – при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений (ч. 8 ст. 155, ч. 2 ст. 164 ЖК РФ) или при предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых домов (ч. 9 ст. 155 ЖК РФ).

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом управляющей организа-

цией последняя на основании подп. 2 и 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ и пп. 3, 6 и 49 Правил должна заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом ТСЖ (ЖСК) последние должны заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома (далее – договор ресурсоснабжения).

В случае если ТСЖ (ЖСК) на основании п. 1 ч. 1 ст. 137 и ст. 162 ЖК РФ заключает с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом, то заключение договоров ресурсоснабжения ТСЖ (ЖСК) с ресурсоснабжающими организациями не требуется. При такой организации договорных отношений формирование заказа представителями собственников помещений в лице органов управления ТСЖ (ЖСК) будет сочетаться с исполнением профессионального управления на основании договора управления многоквартирным домом. В указанном случае все потребляемые в многоквартирном доме коммунальные ресурсы должны подаваться ТСЖ (ЖСК) управляющей организацией.

В случае если ТСЖ (ЖСК) не заключает договор управления многоквартирным домом, то привлечение для обслуживания внутридомовых инженерных систем специализированных (жилищно-эксплуатационных) организаций осуществляется путем заключения ими возмездных договоров с одним или несколькими лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых ТСЖ (ЖСК) предоставляет потребителям коммунальные услуги, осуществляется в отношении собственников помещений, являющихся членами указанных организаций, на основании отношений членства в ТСЖ (ЖСК) в соответствии с разделами V и VI ЖК РФ, а в отношении собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ (ЖСК), – на основании договоров о содержании и ремонте общего имущества, заключенных в соответствии с п. 2 ст. 138 ЖК РФ.

Выбор собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления многоквартирным домом оптимален только при незначительном числе собственников помещений в таком доме (на практике – не более шестнадцати). Исполнителем коммунальных услуг при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений или при предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых домов является лицо, которое отвечает за обслуживание соответствующих внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, и одновременно за подачу в жилое помещение коммунальных ресурсов. Условия предоставления коммунальных услуг и оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту соответствующих внутридомовых инженерных систем могут содержаться в одном договоре (в соответствии с п. 3 ст. 421 ГК РФ – смешанный договор) или в различных договорах.

Газоснабжение потребителя в соответствии с пп. 92, 93 и 95 Правил осуществляется исполнителем при наличии у потребителя отвечающего установленным техническим требованиям газопринимающего устройства, внутреннего газопровода и другого необходимого внутридомового газового оборудования.

Надлежащее содержание и ремонт внутридомового газового оборудования при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме должны осуществляться на основании договора, заключаемого собственником помещения со специализированной организацией (ч. 1 ст. 164 ЖК РФ). Такой специализированной организацией следует считать организацию, которая в качестве основного вида деятельности оказывает услуги по содержанию и (или) выполняет работы по ремонту внутридомового (в т. ч. внутриквартирного) газового оборудования. Перед заключением договоров со специализированной организацией целесообразно убедиться в наличии у нее опыта работы по содержанию и ремонту внутридо-

мового газового оборудования или наличия в штате организации специалистов, имеющих опыт такой работы и необходимую квалификацию. При этом в соответствии с Федеральным законом от 08.08.01 № 128-ФЗ “О лицензировании отдельных видов деятельности” такая деятельность не требует получения специального разрешения (лицензии). Газоснабжающая (газораспределительная) организация вправе требовать указания в договоре газоснабжения условия о надлежащем содержании и ремонте специализированной организацией внутридомового (пп. 7, 93 и 95 Правил) и внутриквартирного (п. 13 Правил) газового оборудования.

При непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме газоснабжающая (газораспределительная) организация по предложению общего собрания собственников помещений может помимо договоров газоснабжения также заключить договор о содержании и ремонте внутридомового газового оборудования (ст. 164 ЖК РФ, пп. 3 и 49 Правил) и договоры о содержании и ремонте внутриквартирного газового оборудования (ч. 10 ст. 155 ЖК РФ, п. 13 Правил). В указанном случае газоснабжающая (газораспределительная) организация будет одновременно являться специализированной организацией.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящие разъяснения до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья либо жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов РФ и муниципальных образований, для руководства при применении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307.

*Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
Р.Э. МУКУМОВ*