



**МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

8
Органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации

1 по списку

12799-4, Российская Федерация, город Москва, ГСП-4,
Садовая-Самотечная улица, дом 10/23, строение 1
Тел. 694-35-55; факс 699-38-41

03.05.2007г. № 8326-Рел/07

На № _____ от _____

О разъяснении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 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 пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 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 пунктом 4 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 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 Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) таким договором являются:

договор управления многоквартирным домом, заключаемый каждым отдельным собственником помещения в многоквартирном доме с управляющей организацией (часть 5 статьи 161 и статья 162 Жилищного кодекса);

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) (пункт 1 части 1 статьи 137, части 5 и 6 статьи 155 Жилищного кодекса);

договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), заключаемые собственником помещения в многоквартирном доме, а также собственником жилого дома с ресурсоснабжающей организацией – при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений (часть 8 статьи 155, часть 2 статьи 164 Жилищного кодекса) или при предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых домов (часть 9 статьи 155 Жилищного кодекса).

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом управляющей организацией, последняя на основании подпунктов 2 и 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса и пунктов 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 пункта 1 части 1 статьи 137 и статьи 162 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса, а в отношении собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ (ЖСК), - на основании договоров о содержании и ремонте общего имущества, заключенных в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса.

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 пунктом 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации - смешанный договор) или в различных договорах.

Газоснабжение потребителя в соответствии с пунктами 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 должно осуществляться на основании договора, заключаемого собственником помещения со специализированной организацией (часть 1 статьи 164 Жилищного кодекса). Такой специализированной организацией следует считать организацию, которая в качестве основного вида деятельности оказывает услуги по содержанию и (или) выполняет работы по ремонту внутридомового (в том числе внутриквартирного) газового оборудования. Перед заключением договоров со специализированной организацией целесообразно убедиться в наличии у нее опыта работы по содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования или наличия в штате организации специалистов, имеющих опыт такой работы и необходимую квалификацию. При этом в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 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 (пункты 7, 93 и 95 Правил) и внутриквартирного (пункт 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 (статья 164 Жилищного кодекса,

пункты 3 и 49 Правил) и договоры о содержании и ремонте внутриквартирного газового оборудования (часть 10 статьи 155 Жилищного кодекса, пункт 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 Российской Федерации и муниципальных образований, для руководства при применении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307.

Директор департамента
жилищно-коммунального хозяйства



Р.Э. Мукумов