



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Высшим должностным
лицам субъектов
Российской Федерации

(по списку рассылки)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127051
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

31.10.2023 № 67211-АЕ/04

На № _____ от _____

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в связи с вступлением в силу с 1 сентября 2023 года Федерального закона от 18 марта 2023 г. № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 71-ФЗ) обращает внимание на следующее.

1. Частью 3 и 4 статьи 3 Закона № 71-ФЗ предусмотрена необходимость перезаключения договоров о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования (далее – ВКГО) в многоквартирном доме (далее – МКД) и приведение в соответствие с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) договоров о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) в МКД.

Типовые формы договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, договора о техническом обслуживании ВКГО в МКД утверждены приказом Минстроя России от 29 мая 2023 г. № 388/пр.

В соответствии с указанными положениями данные мероприятия должны быть осуществлены до 1 января 2024 г.

В связи с изложенным, предлагается организовать работу по обеспечению соблюдения соответствующими лицами установленных Законом 71-ФЗ сроков.

2. Согласно части 9 статьи 157.3 ЖК РФ, введенной Законом № 71-ФЗ, размер платы за техническое обслуживание ВКГО в МКД, а также за техническое обслуживание ВДГО в жилом доме рассчитывается в порядке, установленном методическими указаниями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Методические указания по расчету размера платы за техническое обслуживание ВКГО в МКД, а также за техническое обслуживание ВДГО в жилом доме утверждены приказом Минстроя России от 29 мая 2023 г. № 387/пр (далее – Методические указания).

Во избежание необоснованного роста указанной платы Минстрой России просит обеспечить взаимодействие с газораспределительными организациями, функционирующими на территории субъекта Российской Федерации, по вопросу корректности расчетов, производимых такими организациями в соответствии с Методическими указаниями.

3. Частью 5 статьи 3 Закона № 71-ФЗ установлено, что управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению МКД, в которых установлено газовое оборудование, обязаны привести договоры управления МКД в соответствие с требованиями пункта 5 части 3 статьи 162 ЖК РФ, а именно предусмотреть в договоре управления МКД обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД.

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Принимая во внимание, что часть 5 статьи 3 Закона № 71-ФЗ содержит прямое указание на обязанность управляющей организации по приведению договора управления МКД в соответствие с действующим жилищным законодательством, а также учитывая отсутствие в ЖК РФ положения, предусматривающего обязанность по проведению в данном случае общего собрания собственников помещений в МКД, Закон № 71-ФЗ не возлагает на управляющие организации обязанность по организации таких общих собраний.

Вместе с тем, собственники помещений в МКД (либо органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива), являющиеся стороной договора управления МКД, должны быть уведомлены о внесении в него изменений.

4. При управлении МКД управляющей организацией такая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества МКД, в состав которого входит в том числе ВДГО. Таким образом, техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД осуществляются в рамках содержания общего имущества МКД, а специализированная организация на основании договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в таком случае выступает подрядной организацией, принявшей на себя обязательство по надлежащему содержанию части общего имущества МКД.

На основании изложенного, если договор управления МКД уже содержит положения о том, что управляющая организация в целях исполнения обязательств по договору управления МКД привлекает по договорам иных лиц (в том числе

специализированные и иные организации), такой договор управления МКД с учетом части 2 статьи 157.3 ЖК РФ может рассматриваться как соответствующий действующему жилищному законодательству.

Аналогично, в случае если в уставе жилищного кооператива или товарищества собственников жилья не содержится прямого запрета привлекать по договорам иных лиц (в том числе специализированные и иные организации) в целях исполнения обязательств по содержанию общего имущества МКД, такой устав с учетом части 2 статьи 157.3 ЖК РФ может рассматриваться как соответствующий действующему жилищному законодательству.

А.В. Ересько



