



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Высшим должностным
лицам субъектов
Российской Федерации

(по списку рассылки)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

№ _____

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 и ЖК РФ) обращает внимание на следующее.

В развитие норм Закона № 71-ФЗ принят ряд нормативных актов:

- постановление Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 859 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу подпункта «ж» пункта 4 изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2017 г. № 1091» (далее - постановление № 859);

- приказ Минстроя России от 29 мая 2023 г. № 387/пр «Об утверждении Методических указаний по расчету размера платы за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, а также за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 1 июня 2023 г., регистрационный № 73682);

- приказ Минстроя России от 29 мая 2023 г. № 388/пр «Об утверждении типовых форм договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 1 июня 2023 г., регистрационный № 73683) (далее – приказ Минстроя России № 388/пр).

1. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения (в том числе платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), в состав которого входит внутридомовое газовое оборудование (далее – ВДГО) в МКД) зависит от способа управления МКД, исчерпывающий перечень которых определен частью 2 статьи 161 ЖК РФ.

В силу части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (далее соответственно – ТСЖ, ЖК), определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 ЖК РФ.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 162 ЖК РФ при управлении МКД управляющей организацией между такой управляющей организацией и собственниками помещений заключается договор управления МКД.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД договор управления МКД заключается на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), также установлено, что размер платы за содержание жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД, которое принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации.

Согласно пункту 32 Правил № 491 при непосредственном управлении МКД собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения должен соответствовать размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги (выполняющими работы) на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений в МКД.

В силу части 8 статьи 156 ЖК РФ и пункта 33 Правил № 491 размер обязательных платежей (взносов), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для членов ТСЖ или ЖК, а также для собственников помещений МКД, не являющихся членами указанных организаций, определяется органами управления ТСЖ (ЖК) на основе утвержденной сметы доходов и расходов на соответствующий год.

Отмечается, что изменение размера платы за содержание жилого помещения (в том числе платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, в состав которого входит ВДГО в МКД), невозможно без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД в случаях управления МКД управляющей организацией или непосредственного управления МКД собственниками помещений, либо без решения общего собрания членов ТСЖ (ЖК) при управлении МКД силами ТСЖ (ЖК).

2. Законом № 71-ФЗ и постановлением № 859 газораспределительные организации наделяются исключительным правом на техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД, техническое обслуживание внутриквартирного газового

оборудования (далее – ВКГО) в МКД и техническое обслуживание ВДГО в жилом доме (домовладении) на основании соответствующих договоров, типовые формы которых утверждены приказом Минстроя России № 388/пр.

В этой связи газораспределительные организации в части предоставления услуг по техническому обслуживанию ВДГО и ВКГО обладают признаками субъекта естественной монополии, установленными статьей 3 Федерального закона от 17 августа 1995 г. № 147-ФЗ «О естественных монополиях».

В соответствии с упомянутой нормой субъектом естественной монополии является хозяйствующий субъект, занятый производством (реализацией) товаров в условиях естественной монополии, под которой понимается состояние товарного рынка, при котором удовлетворение спроса на этом рынке эффективнее в отсутствие конкуренции в силу технологических особенностей производства (в связи с существенным понижением издержек производства на единицу товара по мере увеличения объема производства), а товары, производимые субъектами естественной монополии, не могут быть заменены в потреблении другими товарами, в связи с чем спрос на данном товарном рынке на товары, производимые субъектами естественных монополий, в меньшей степени зависит от изменения цены на этот товар, чем спрос на другие виды товаров.

При этом положение газораспределительных организаций на рынке предоставления услуг по техническому обслуживанию ВДГО и ВКГО обладает признаками доминирующего положения, установленными статьей 5 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

Отмечается, что в силу пункта 1 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 331 ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в числе прочего функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги).

Злоупотребление доминирующим положением на товарном рынке является административным правонарушением, предусмотренным статьей 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В этой связи по вопросам неправомерного завышения газораспределительными организациями платы по техническому обслуживанию ВДГО и ВКГО рекомендуем обращаться в ФАС России.

3. Подпунктом «в» пункта 44 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового

и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила № 410), установлено, что исполнитель работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО и(или) ВКГО вправе привлекать организации для исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, договора о техническом обслуживании ВКГО в МКД или договора о техническом обслуживании ВДГО в жилом доме (домовладении) при сохранении ответственности исполнителя перед заказчиком за надлежащее и своевременное выполнение работ (оказание услуг) по указанным договорам.

Аналогичное положение предусмотрено в пункте 5.3 каждой из типовых форм договоров, утвержденных приказом Минстроя России № 388/пр.

Отмечается, что действующим законодательством не ограничен перечень работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО и (или) ВКГО, исполнитель которых вправе привлекать организации для исполнения соответствующих договоров.

4. Абзацем 2 пункта 16 Правил № 410 предусмотрено, что в случае, когда в качестве топлива используются сжиженные углеводородные газы, специализированной организацией, с которой может быть заключен договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, договора о техническом обслуживании ВКГО в МКД или договора о техническом обслуживании ВДГО в жилом доме (домовладении), может выступать любая газораспределительная организация, осуществляющая транспортировку газа по газораспределительным сетям.

5. Законом № 71-ФЗ предусмотрены переходные положения.

Так, договоры о техническом обслуживании ВКГО в МКД, заключенные до дня вступления в силу Федерального закона № 71-ФЗ, действуют до их прекращения или расторжения, но не позднее 1 января 2024 г. (пункт 3 статьи 3 Закона № 71-ФЗ).

Договоры о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, заключенные до дня вступления в силу Федерального закона № 71-ФЗ, должны быть приведены в соответствие с положениями ЖК РФ до 1 января 2024 г. (пункт 4 статьи 3 Закона № 71-ФЗ).

Договоры о техническом обслуживании ВДГО, заключенные собственниками жилых домов со специализированными организациями до дня вступления в силу Закона № 71-ФЗ, действуют до их прекращения или расторжения (пункт 2 статьи 3 Закона № 71-ФЗ).

В соответствии с пунктом 8 Правил № 410 для заключения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, договора о техническом обслуживании ВКГО в МКД, договора о техническом обслуживании ВДГО в жилом доме (домовладении) заявитель, имеющий намерение выступить заказчиком по соответствующему договору, направляет в специализированную организацию заявку (оферту) в письменной форме.

Таким образом, обязанность по заключению договоров о техническом обслуживании и ремонте газового оборудования в МКД возлагается на лицо, эксплуатирующее соответствующее газовое оборудование.

При этом в силу пункта 30 Правил № 410 специализированная организация вправе по собственной инициативе направить заявку (оферту) заявителю (заказчику) о заключении договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, договора о техническом обслуживании ВКГО в МКД или договора о техническом обслуживании ВДГО в жилом доме (домовладении).

Специализированная организация в целях направления заявителю (заказчику) указанной заявки (оферты) может привлекать третьих лиц в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Во исполнение пункта 31 Правил № 410 в случае если сторона, направившая заявку (оферту), в течение 30 дней со дня получения этой заявки (оферты) другой стороной не получила от нее подписанный договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, договор о техническом обслуживании ВКГО в МКД или договор о техническом обслуживании ВДГО в жилом доме (домовладении), или ответ о согласии заключить соответствующий договор, или письменный мотивированный отказ от заключения соответствующего договора, а также в случае получения отказа от заключения соответствующего договора, тогда сторона, направившая заявку (оферту), вправе обратиться в суд с требованием о понуждении другой стороны, для которой заключение соответствующего договора является обязательным, к заключению договора.

6. Учитывая срок окончания переходных положений 1 января 2024 года, а также высокий риск неисполнения требований Закона № 71-ФЗ, способный повлечь за собой прекращение газоснабжения существенной части потребителей, рост социальной напряженности и экономический ущерб поставщикам газа, прошу принять меры, направленные на обеспечение исполнения требований Закона № 71-ФЗ, в том числе провести разъяснительную работу с представителями газораспределительных организаций, органов местного самоуправления и лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД, о необходимости заключения договоров, соответствующих новым требованиям в срок до 1 января 2024 года, и возможных последствиях неисполнения указанных обязанностей (вплоть до прекращения газоснабжения по причине отсутствия договоров на техническое обслуживание газового оборудования), усилить контроль темпов перехода на новую форму договоров и обеспечить своевременное предоставление корректных данных еженедельного мониторинга в соответствии с письмом Минстроя России от 25 августа 2023 г. № 51974-АЕ/04.

А.В. Ересько