

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

**ПИСЬМО
от 31 октября 2023 г. N 67211-АЕ/04**

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. N 71-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации" и Жилищный кодекс Российской Федерации" (далее - Закон N 71-ФЗ) обращает внимание на следующее.

1. [Частью 3 и 4 статьи 3](#) Закона N 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. N 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](#) N 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. N 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 N 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 осуществляется 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 N 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](#) N 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