

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 18 июня 2009 г. N 18629-СК/14

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, потребителей и поставщиков газа, в целях формирования единообразной практики применения Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 года N 549 (далее - Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан), направляет разъяснения по вопросу ответственности за обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом "к" пункта 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан на абоненте лежит обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО), своевременно заключать договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

Согласно пункту 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан абонентом может выступать как владелец жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме, так и исполнитель коммунальной услуги газоснабжения (управляющая организация, ТСК, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив). В связи с этим требует разъяснения вопрос о пределах обязанности абонентов по обслуживанию ВДГО в многоквартирном доме.

Внутридомовое газовое оборудование - газопроводы многоквартирного дома или жилого дома, подключенные к газораспределительной сети либо к резервуарной или групповой баллонной установке, обеспечивающие подачу газа до места подключения газоиспользующего оборудования, а также газоиспользующее оборудование и приборы учета газа (пункт 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан).

В силу пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, газопроводы многоквартирного дома до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков относятся к внутридомовой инженерной системе газоснабжения и являются частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Согласно статье 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) плата за содержание общего имущества является составной частью платы за жилое помещение. Статьей 155 Жилищного кодекса определено, что плата за жилое помещение в зависимости от выбранного собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом вносится управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив, на которых в силу статей 110, 138 и 161 Жилищного кодекса лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

С указанными положениями Жилищного кодекса корреспондируется содержащееся в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), понятие "исполнителя", которое возлагает на него ответственность за обслуживание внутридомовых инженерных систем, в том числе системы газоснабжения.

При этом обязанность по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасной эксплуатации ВДГО лежит на потребителе (пункт 93 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам). Под ВДГО в контексте Правил предоставления коммунальных услуг гражданам понимается внутриквартирная разводка от стояков и газоиспользующее оборудование, которое не входит в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Исходя из изложенного, обязанность абонента - исполнителя коммунальной услуги газоснабжения по содержанию ВДГО, установленная подпунктом "к" пункта 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, будет считаться исполненной надлежащим образом в случае заключения со специализированной организацией договора на техническое обслуживание и аварийно-диспетчерское обеспечение в отношении внутридомовой инженерной системы газоснабжения, являющейся частью общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Соответственно, поставщик газа вправе требовать при заключении договора поставки газа с абонентом - исполнителем коммунальной услуги газоснабжения обязательного предоставления договора на обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома (подпункт "к" пункта 9 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан). Данное разъяснение применяется и для определения права поставщика газа на приостановление поставки газа по основанию, установленному подпунктом "е" пункта 45 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан.

При этом обязанность потребителя газа по заключению договора на техническое обслуживание ВДГО предусмотрена пунктом 93 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

Если абонентом по договору поставки газа является владелец жилого помещения в многоквартирном доме, в котором избран непосредственный способ управления, то необходимо принимать во внимание, что обязанность по содержанию ВДГО, в том числе относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, лежит на абоненте. Это следует из положения пункта 1 статьи 164 Жилищного кодекса, согласно которому договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников.

Согласно части 3 статьи 164 Жилищного кодекса на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком

доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Таким образом, в случае заключения договора на техническое обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, одним из собственников помещения в таком доме либо иным лицом, имеющим соответствующие полномочия, в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса, и направления им в адрес поставщика газа копии данного договора и соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поставщик газа не вправе требовать от абонентов, проживающих в этом доме, предоставления копии вышеуказанного договора.

В соответствии с подпунктом "и" пункта 8 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан оферта на заключение договора на поставку газа для коммунально-бытовых нужд граждан должна содержать сведения о реквизитах акта об определении границ раздела собственности. При этом сам акт должен быть приложен к оферте в силу подпункта "м" пункта 9 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан. На настоящий момент, понятие, форма и порядок составления акта не утверждены.

Согласно пункту 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан под "поставкой газа" понимается выполнение поставщиком газа обязательств, вытекающих из договора, выражающееся в совершении совокупности действий, обеспечивающих подачу природного газа по газораспределительной сети либо сжиженного углеводородного газа из резервуарной или групповой баллонной установки до границы раздела собственности на газораспределительные (присоединенные) сети, определенной в установленном порядке (границы раздела собственности). Пунктом 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан дано понятие "внутридомового газового оборудование", которое включает в себя газопроводы многоквартирного дома или жилого дома, подключенные к газораспределительной сети либо к резервуарной или групповой баллонной установке, обеспечивающие подачу газа до места подключения газоиспользующего оборудования.

Таким образом, под актом об определении границ раздела собственности понимается документ, фиксирующий место подключения газопроводов многоквартирного дома или жилого дома к газораспределительной (присоединенной) сети.

Данный акт подписывается между лицом, отвечающим за обслуживание ВДГО (собственник (наниматель) жилого дома, управляющая организация, ТСЖ и т.д.) и лицом, владеющим газораспределительной (присоединенной) сетью на праве собственности или ином законном основании.

С.И.КРУГЛИК