

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**ПИСЬМО
от 3 мая 2007 г. N 8326-PM/07**

Министерство регионального развития Российской Федерации в соответствии с [пунктом 6](#) Постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 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. N 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) такими договорами 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.

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. N 307.

Директор департамента
жилищно-коммунального хозяйства
Р.Э.МУКУМОВ
