

## **«Кто несет ответственность за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования: наймодатель или наниматель?»**

В правоотношениях по социальному найму жилого помещения наймодатель, будучи собственником или уполномоченным им лицом, обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, сданного внаем (п. 3 ч. 2 ст. 65 Жилищного Кодекса РФ, далее – ЖК РФ), а наниматель обязан обеспечивать сохранность этого помещения (п. 2 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ), поддерживать его надлежащее состояние (п. 3 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ), а также проводить текущий ремонт этого помещения (п. 4 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ).

Типовой договор социального найма жилого помещения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315, к текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относит побелку, окраску и оклейку стен, потолков, окраску полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замену оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Необходимо учитывать, что техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования к работам по капитальному ремонту не относится, а потому не может возлагаться на наймодателя. Так, в п. 5.5.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, прямо предусмотрено, что именно пользователь (то есть лицо, владеющее жилым помещением на законных основаниях) обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения.

Подпунктами «и», «к» п. 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. № 549 (далее – Правила № 549), также определено, что абонент обязан обеспечивать доступ представителей поставщика газа к приборам учета газа и газоиспользующему оборудованию для проведения проверки; а также надлежащее техническое состояние внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, своевременно заключать договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. При этом абонентом может выступать как физическое лицо (гражданин), в том числе собственник (наниматель) жилого дома, приобретающий газ для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, так и юридическое лицо (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный и иной специализированный кооператив), приобретающее газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению (п. 3 Правил № 549).

В силу п. 16 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 года № 410 (далее - Правила № 410), техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляется на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, заключаемого между заказчиком и исполнителем.

Согласно п. 17 Правил № 410 заказчиком по договору о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования являются:

- в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома - управляющая организация, товарищество или кооператив, индивидуальный предприниматель, являющиеся исполнителями коммунальной услуги по газоснабжению, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме - собственники таких помещений (пп. «а» п. 17 Правил № 410);

- в отношении внутриквартирного газового оборудования - собственник (пользователь) расположенного в многоквартирном доме помещения, в котором размещено такое оборудование (пп. «в» п. 17 Правил № 410). Аналогичные требования включены и в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила № 354), в силу которых газоснабжение потребителя осуществляется при условии надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, которые должны осуществляться специализированной организацией по соответствующим договорам, заключенным в отношении внутриквартирного газового оборудования - с собственником жилого или нежилого помещения, а в отношении внутриквартирного газового оборудования, установленного в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда: с нанимателем такого жилого помещения - в части технического обслуживания и текущего ремонта такого оборудования, а с собственником такого жилого помещения - в части капитального ремонта такого оборудования (п. 131 Правил № 354).

Пункт 132 Правил № 354 допускает возможность приостановления подачи газа потребителям при отказе в допуске исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения контрольной проверки состояния внутриквартирного газового оборудования; а также в случае отсутствия действующих договоров о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования. Работы по приостановлению подачи газа проводятся самостоятельно специализированной организацией либо

газораспределительной организацией, с которой у специализированной организации заключен договор об аварийно-диспетчерском обеспечении, через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) об этом потребителя (п. 133 Правил № 354). В пп. «е» п. 45 Правил № 549 также предусмотрено право поставщика газа в одностороннем порядке приостановить исполнение обязательств по поставке газа с предварительным письменным уведомлением абонента в случаях отсутствия у абонента договора о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования, заключенного со специализированной организацией.

В случае устранения абонентом причин, послуживших основанием для приостановления подачи газа, поставка газа возобновляется при условии оплаты абонентом расходов, понесенных в связи с проведением работ по отключению и подключению газоиспользующего оборудования этого абонента. Расходы, понесенные в связи с проведением работ по отключению и последующему подключению внутриквартирного газового оборудования, оплачиваются поставщику газа, если иное не предусмотрено договором (п. 48 Правил № 549).

Таким образом, именно наниматель как законный пользователь жилого помещения, предоставленного ему по договору социального найма, несет ответственность за надлежащее содержание и техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования».

**Начальник отдела цен и тарифов**

**И.И. Маслов**

**Заместитель председателя  
комитета по экономике**

**Л.Е. Стародубкина**