

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО**
от 11 апреля 2016 г. N 10686-АТ/04

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращения от 14 марта 2016 г. N 0125/01-02 и N 0126/01-02 и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирными жилыми домами должны быть предусмотрены состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня.

Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила), согласно пункту 2 которых в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в частности, включаются: межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

Домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме, и обслуживающее более одного помещения, отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, в связи с чем принадлежит на праве собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 Правил состав общего имущества определяется в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в случае, если техническое обслуживание запирающих устройств (домофона) предусмотрено договором управления многоквартирным домом, то оплата данного вида работ производится из состава платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая устанавливается в порядке, предусмотренном статьей 157 ЖК РФ.

В случае же если договором управления многоквартирным домом в составе работ по содержанию и ремонту общего имущества не предусмотрено техническое обслуживание запирающего устройства (домофона), то для начисления такой платы необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и заключение соответствующего договора с управляющей организацией или с организацией, осуществляющей обслуживание домофона.

Такое решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в зависимости от конструкции взаимоотношений принимается в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 ЖК РФ или в порядке, предусмотренном главой 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае, когда ЖК РФ не предусматривает возможности принятия таких решений.

В указанном случае тариф на обслуживание домофона, в том числе порядок его изменения, а также порядок внесения платы за такое обслуживание устанавливается в договоре между организацией, осуществляющей соответствующий вид деятельности, и собственниками помещений в многоквартирном доме или по их поручению с управляющей организацией.

И.о. директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
А.В. ТАМАНЦЕВ