Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

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](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB127B4750C34ADEDC40CCF4B93B203E00685A6767AG9LFM) 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](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB127B4750C34ADEDC40CCF4B93B203E00685A6737E9D7B68G5L8M) 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](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB127B4750C34ADEDC40CCF4B93B203E00685A675G7LAM) 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](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB126B77B0031ADEDC40CCF4B93B203E00685A6737E9D7262G5LFM) содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила), согласно [пункту 2](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB126B77B0031ADEDC40CCF4B93B203E00685A6737E9D7262G5L6M) 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](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB126B77B0031ADEDC40CCF4B93B203E00685A6737E9D7262G5LAM) 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](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB127B4750C34ADEDC40CCF4B93B203E00685A6737E9D7B63G5L8M) 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](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB127B4750C34ADEDC40CCF4B93B203E00685A6737E9D7160G5L8M) - [48](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB127B4750C34ADEDC40CCF4B93B203E00685A6737E9D7164G5LEM) ЖК РФ или в порядке, предусмотренном [главой 9.1](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB126B0790030ADEDC40CCF4B93B203E00685A6767FG9LCM)Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае, когда [ЖК](consultantplus://offline/ref=801BFEA4AFAFAA86BB9417C68AE1EB3CB127B4750C34ADEDC40CCF4B93GBL2M) 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