МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНРЕГИОН РОССИИ)

127994, Российская Федерация, город Москва, ГСП-4,
Садовая-Самотечная улица, дом 10/23, строение 1
Тел. 694-35-55; факс 699-38-41

27.04.2011 № 8055-14/ИБСГ

На № _____ *от* _____

Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрело Ваше обращение по вопросу разъяснения норм жилищного законодательства и сообщает следующее.

В силу пункта 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила), Министерство регионального развития Российской Федерации уполномочено давать официальные разъяснения о применении данных Правил.

Домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме, и обслуживающее более одного помещения (квартиры), полностью отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в подпункте "д" пункта 2 и пункте 7 (автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома) Правил.

Подавляющее большинство многоквартирных домов, находящихся на территории России и построенных до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации, при строительстве не предусматривали наличие домофонов в проектной документации.

В связи с этим, в настоящее время сложилась ситуация, при которой в домах, обслуживаемых управляющими организациями, граждане, проживающие в одном подъезде, по своей инициативе устанавливают домофон на дверях данного подъезда и на основании прямых договоров с обслуживающей организацией за свой счет осуществляют содержание и ремонт данного устройства.

gost.e-ecolog.ru

Эти действия порождают ситуацию, при которой в одном многоквартирном доме домофоны установлены не во всех подъездах или домофоны обслуживаются различными обслуживающими организациями.

Вместе с тем, заключение прямых договоров с собственниками помещений многоквартирного дома на обслуживание общего имущества многоквартирного дома незаконно.

В силу пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Следовательно, обязанность заключения договора на техническое обслуживание домофона, как общего имущества возлагается именно на управляющую организацию. Обслуживание домофона должно входить в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества.

Следовательно, если домофон не предусмотрен проектом многоквартирного дома, а установлен позднее, то для взимания платы за его обслуживание, как общего имущества он, во-первых, должен быть официально внесен в состав общего имущества многоквартирного дом, во-вторых, управляющая организация должна заключить договор на обслуживание это имущества со специализированной организацией, либо осуществлять данный вид работ самостоятельно.

Управляющая организация, как профессиональная организация, осуществляющая деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом и согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В связи с этим, в обязанности управляющей организации, при наличии в многоквартирных домах, обслуживаемых её вышеназванных ситуаций, входит проведение работы по организации обслуживания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными жилищным законодательством Российской Федерации.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства И.А. Булгакова

gost.e-ecolog.ru

Исп. Назаренко А.В.
тел. 980-25-47 доб.27024