



**МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНРЕГИОН РОССИИ)

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

24.08.2012 № 20667-14/СШ-ГОВ

На № _____ от _____

В.А. Черных

CONFIDENTIAL

г. Балашиха, Московская обл.,

145930

Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрело 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 Правил (автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома).

В связи с этим, заключение организациями с собственниками помещений многоквартирного дома прямых договоров на обслуживание имущества, отнесенного договором управления в состав общего имущества конкретного многоквартирного дома не законно.

Если домофон предусмотрен проектом многоквартирного дома он автоматически относится к составу общего имущества данного дома.

Вместе с тем подавляющее большинство многоквартирных домов находящихся на территории России и построенных до введения в действие

нового Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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, ранее по своей инициативе установили домофон на дверях данного подъезда и на основании прямых договоров с обслуживающей организацией за свой счет осуществляют содержание и ремонт данного устройства.

Приведенный пример не соответствует нормам действующего на сегодняшний день жилищного законодательства.

Вместе с тем к каждому конкретному случаю для приведения ситуации в рамки действующего жилищного законодательства следует подходить индивидуально.

Заключая договор управления управляющая организация, как профессиональный хозяйствующий субъект на рынке обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему (в рамках законодательства) содержанию и ремонту общего имущества (пункта 2 статьи 162 ЖК РФ). Следовательно, управляющая организация при подготовке договора управления конкретного многоквартирного дома обязана учитывать его конструктивные особенности и требования жилищного законодательства. При выявлении ранее установленных домофонов, отвечающих признакам общего имущества управляющая организация обязана отразить их в составе общего имущества многоквартирного дома. Решение собственников на общем собрании о заключении договора управления с учетом данного условия является согласием собственников о внесении домофона в состав общего имущества многоквартирного дома. В силу пункта 17 Правил, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

В договоре управления должен быть указан способ осуществления обслуживания домофона (привлечение единой сторонней организации, самостоятельное обслуживание управляющей организации).

Если домофон устанавливается во время действия договора управления многоквартирным домом, то для решения вопроса о его установке (увеличения состава общего имущества многоквартирного дома) необходимо уведомление всех собственников дома и получение их согласия путем проведения общего собрания.

На повестке дня данного собрания должны быть вынесены следующие вопросы:

1. Вопрос о внесении домофона в состав общего имущества многоквартирного дома, т.е. увеличение состава общего имущества (при положительном решении данного вопроса домофон, как автоматическое запирающее устройство дверей подъездов должен быть установлен в соответствии с техническим паспортом многоквартирного дома, т.е. во всех подъездах многоквартирного дома);

2. Вопрос о порядке финансировании работ по установке домофона;
3. Вопрос о заключении управляющей организацией договора обслуживания домофонов с единой обслуживающей организацией или обслуживание домофона непосредственно управляющей организацией.

В связи с вышесказанным, в обязанности именно управляющей организации, при наличии в многоквартирных домах, обслуживаемых её вышеназванных ситуаций, входит проведение работ по организации обслуживания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными жилищным законодательством Российской Федерации.

Помимо этого следует отметить еще ряд вопросов.

При включении домофона в перечень общего имущества конкретного многоквартирного дома плата за его содержание и ремонт должна быть отражена в строке «содержание и ремонт общего имущества». Предъявление в этой ситуации, управляющей организацией собственнику к оплате стоимости такой дополнительной услуги (не входящей в плату за содержание и ремонт), как «Обслуживание домофона», не соответствует законодательству.

Органы местного самоуправления в соответствии со статьями 13 - 14 ЖК РФ не имеют полномочий устанавливать тарифы (цены, ставки платы) за обслуживание домофонов (автоматических запирающих устройств). Текущий и капитальный ремонт, а так же содержание оборудования (автоматические запирающие устройства), находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) в соответствии с подпунктом «з» пункта 11 Правил является составной частью деятельности по содержанию общего имущества. Такая деятельность является потенциально конкурентной и в соответствии с федеральным законодательством ее стоимость не является регулируемой.

При отсутствии домофона в перечне общего имущества конкретного многоквартирного дома управляющая организация не имеет оснований взимать плату за содержание и ремонт домофонов. В связи с этим распространение управляющей организацией в данном случае квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг с включением строки «Обслуживание домофона» подпадает под рассмотрение дел о нарушении антимонопольного законодательства и является фактом недобросовестной конкуренции (распространение ложных сведений). Поскольку указанные действия вводят в заблуждение собственников помещений многоквартирного дома в отношении исполнителя услуг по обслуживанию домофона и наносят убытки обслуживающей организации, то вина управляющей организации в недобросовестной конкуренции может быть доказана в арбитражном судопроизводстве или на основании решения Федеральной антимонопольной службы России.

Орган местного самоуправления, органы прокуратуры Российской Федерации или управляющая организация не имеют полномочий по признанию прямого договора обслуживания домофона, заключенного с собственниками

помещений недействительным или расторгнутым. По общему правилу в соответствии со статьями 450 и 451 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданско-правовой договор (обслуживание домофона) может быть расторгнут:

- по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором;
- при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа;
- по требованию одной из сторон по решению суда.

Заместитель директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



С.В. Шаль