

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО  
от 15 июня 2023 г. N 16419-ОГ/00**

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038 (далее - Положение), Минстрой России не наделен полномочиями по контролю и надзору за деятельностью организаций, органов власти и должностных лиц, а также по юридической оценке их действий (бездействий). Рассмотрение конкретных правовых ситуаций, спорных вопросов применения законодательства, возникающих между юридическими и (или) физическими лицами, не входит в компетенцию Минстроя России.

1. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 утверждены [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила N 491), 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.

Согласно [подпункту "а" пункта 1](#) Правил N 491 состав общего имущества в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме.

В силу названной нормы домофонная система входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД в случаях, если либо указанная система приобретена и (или) включена в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо указанная система была установлена в многоквартирном доме на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и отнесена к общему имуществу в многоквартирном доме изначально.

В случае если домофонная система установлена в многоквартирном доме после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, указанная система приобретена одним или несколькими собственниками помещений в многоквартирном доме, либо иным лицом (лицами), при этом общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о включении такой системы в состав общего имущества не принималось, тогда домофонная система не входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и принадлежит тому лицу (лицам), которое такую систему приобрело и установило.

В соответствии со [статьей 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) бремя содержания принадлежащего ему имущества несет собственник.

В силу указанной нормы именно собственник домофонной системы несет обязанность по ее содержанию. Обязанности по оплате содержания домофонной системы у прочих собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не возникает.

В то же время в указанном случае у собственника домофонной системы не возникает обязанности по обеспечению жильцов дома индивидуальными (квартирными) устройствами управления системой запирания дверей, по обеспечению возможности передачи аудио- или видеосигнала между

---

приемо-передающим устройством домофонной системы на входной двери подъезда дома и индивидуальными приемо-передающими устройствами в квартирах собственников помещений в многоквартирном доме.

Обеспечение отдельных жильцов многоквартирного дома такими приемопередающими и (или) управляющими устройствами, связанными с домофонной системой, возможно по отдельной договоренности таких жильцов с собственником домофонной системы, в том числе за плату.

Важно отметить, что в соответствии с [частями 1 и 2 статьи 209](#) ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом, в соответствии со [статьей 304](#) ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу указанных норм собственник домофонной системы не может препятствовать в доступе собственникам помещений в МКД как к принадлежащим им помещениям, так и к принадлежащему им общему имуществу в МКД. Обеспечение такого доступа реализуется предоставлением всем собственникам помещений в многоквартирном доме ключей от запирающих устройств домофонной системы.

Если домофонная система входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в силу того, что указанная система была установлена в многоквартирном доме на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и изначально была отнесена к общему имуществу в многоквартирном доме, тогда необходимо обратить внимание на следующее.

[Частью 1 статьи 39](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Бремя расходов на содержание домофонной системы, входящей в состав общего имущества в МКД, так же возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно [части 2 статьи 162](#) 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 многоквартирным домом 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.

Таким образом, в случае, если техническое обслуживание домофонной системы предусмотрено договором управления, то оплата данного вида работ производится в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая вносится в пользу управляющей организации.

Состав работ по обслуживанию домофонной системы, их стоимость, в том числе порядок ее изменения, а также порядок внесения платы определяются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации.

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](#) ГК РФ, в случае, когда ЖК РФ не предусматривает возможности принятия таких решений.

---

В силу [части 5 статьи 46 ЖК РФ](#) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном [ЖК РФ](#) порядке, является обязательным для всех собственников до признания его недействительным судом, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Управляющая организация имеет право обслуживать домофонную систему собственными силами, либо путем привлечения специализированной организации на основании соответствующего договора.

2. Согласно [части 3.2 статьи 45 ЖК РФ](#) в рассмотрении вопроса, предусмотренного [пунктом 4.6 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#), принимают участие собственники жилых помещений в многоквартирном доме или их представители.

Такое общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме. При этом при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.

В соответствии с [пунктами 1, 1.1 части 2 статьи 153 ЖК РФ](#) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора, у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора.

Таким образом, с заключения договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, получает сведения о нанимателях жилого помещения.

Количество голосов определяется пропорционально предоставляемой каждому нанимателю площади или иным образом, установленным соответствующим договором найма, в пределах количества голосов, которым обладает собственник помещения.

Указанные сведения могут быть использованы для включения в реестр собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемый для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

На общем собрании в многоквартирном доме от имени собственника (государства или муниципального образования) участвуют представители уполномоченных органов.

В случае если нанимателям будет предоставлено право (например, на основании доверенности) представлять собственника на общем собрании, то у них появится возможность участвовать в общем собрании собственников и голосовать по вопросам повестки.

В [подпункте "г" пункта 20](#) приказа Минстроя России от 28 января 2019 г. N 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" (далее - Приказ N 44/пр) есть условие об обязательном оформлении такого приложения к протоколу общего собрания собственников, как список присутствующих и приглашенных лиц.

В [пункте 14](#) Приказа N 44/пр указано, что список приглашенных лиц должен начинаться со слов "Приглашенные лица" и включать следующую информацию:

- для физических лиц - фамилия, имя, отчество в соответствии с документом, удостоверяющим личность; наименование и реквизиты такого документа, цель участия и подпись;
- для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными

---

документами; фамилия, имя, отчество представителя; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя; цель участия и подпись представителя.

Приглашенные - это лица, находящиеся на собрании, но не имеющие право голоса. Как правило, на общем собрании это юристы, эксперты, представители Фонда капремонта или подрядной обслуживающей организации.

Наниматели помещений в многоквартирном доме подпадают под определение приглашенных лиц, поскольку они не имеют права голосовать и участвовать в принятии решений.

Сведения по приглашенным лицам оформляются согласно [пункту 14](#) Приказа N 44/пр в отношении нанимателей, присутствующих на общем собрании.

Обращаем внимание, что согласно [пункту 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела управления  
жилищным фондом и предоставления  
коммунальных услуг  
Д.Ю.НИФОНТОВ