



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

*12.05.2016 № 17605-01/04*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ушакову В.А.

[ukvrn@mail.ru](mailto:ukvrn@mail.ru)

Уважаемый Владимир Александрович!

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 14.04.2016 № 7786 (Вх. Минстроя России от 15.04.2016 № 13381-ОГ) по вопросу, связанному с разъяснением действующего законодательства, и сообщает следующее.

Система видеонаблюдения как система и оборудование, находящиеся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного помещения (квартиры), отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), пунктах 2, 7 и 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

В случае если система видеонаблюдения установлена после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, для взимания платы за ее обслуживание как общего имущества она должна быть официально внесена в состав общего имущества многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

На основании части 1 статьи 39 и части 2 статьи 154 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

\* 539782

Согласно пункту 12 Правил № 491 собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпункте «д(1)» пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

На основании пункта 16 – 17 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений, в том числе путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии со статьями 161 и 162 Кодекса.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Порядок организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентирован статьями 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, Кодекс) и Методическими рекомендациями по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр.

Согласно части 1 статьи 46 Кодекса решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании положений статьи 161 Кодекса Правительство Российской Федерации устанавливает состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, а также порядок их оказания и выполнения (постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290) (далее, соответственно, – Минимальный перечень, Правила № 290).

В соответствии с пунктом 2 Правил № 290 перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень (далее - перечень услуг и работ), периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом, в том числе в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 6 Правил № 290 в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном

доме (в том числе управляющая организация), обязаны, в том числе своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

Согласно части 7 статьи 155 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7<sup>1</sup> настоящей статьи и статьей 171 настоящего Кодекса.

Директор Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства

О.Н. Демченко

