

Актуальная информация о домофонах.

Недавно жители одного из наших домов обнаружили порчу домофона в подъезде дома и тут же начали писать типовые обращения через систему ГИС ЖКХ в адрес управляющей компании с требованием немедленно отремонтировать и привести запирающее устройство в порядок. Эти обращения носили требовательный порядок и сопровождалась намеками на штрафы со стороны надзорных органов.

В связи с этим хотелось бы ознакомить таких жалобщиков с нормами законов, которые они трактуют по-своему. И это мы делаем не для того чтобы указать им на их незнание, а для того чтобы все граждане проживающие в домах более серьезно относились к условиям проживания в доме, знали не только свои права но и не забывали про свои обязанности.

В соответствии с жилищным законодательством, а именно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по договору управления многоквартирным домом обязуется предоставлять собственникам помещений в этом доме работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливает п. 2 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. В него входят:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- коридоры;
- технические подвалы, в которых есть инженерные коммуникации;
- иное оборудование, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения.

В связи с тем, что домофоны в многоквартирных домах устанавливаются на входе в подъезд, они обслуживают более одного помещения, поэтому входят в состав общего имущества МКД.

Что же нужно помнить собственникам помещений?

Только в **случае если решение об установке и обслуживании домофонов принято на общем собрании собственников и по их решению включено в договор управления МКД** такие работы и услуги возможны. Решение общего собрания оформляется протоколом, обязательным приложением к которому является поквартирный список жильцов, в котором указываются: номер квартиры, фамилия нанимателя или собственника жилого помещения, а также подписи граждан, участвующих в собрании. При этом в решении должны быть предусмотрены формы оплаты за эти работы и договора на его обслуживание.

Существуют два варианта:

Первый. Оплата через управляющую организацию (общая счет квитанция).

Второй. Напрямую с подрядной организацией с получением отдельных квитанций за обслуживание.

Работы для поддержания работы домофона, должны быть указаны в договоре на обслуживание и ремонт запирающих устройств, заключенным между управляющей и подрядной организацией. В их состав входит технический осмотр оборудования, ремонт домофона, выезд для устранения неполадок в работе домофона, восстановление линий связи. Если же подрядная организация ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по договору обслуживания, это может послужить причиной для отказа от её услуг. **Принять решение о смене подрядчика можно только на общем собрании собственников помещений в МКД.**

Для сведения! Оплата запирающего устройства не относится к оплате за коммунальные услуги и государственному регулированию не подлежит. Стоимость технического обслуживания домофона определяется договором на оказание услуг и

выполнение работ подрядной организацией. Как правило, подрядные организации сами устанавливают размер платы за свои услуги.

В свое время собственниками МКД было принято решение и оплачена работа только по установке домофона, однако решения на его обслуживание принято не было.

В связи с вышеизложенным становится ясно, что в компетенцию управляющей компании не входят работы и услуги по техническому обслуживанию и ремонту домофонов так как это:

- не предусмотрено договором управления;
- не имеется соответствующего решения собственников;
- не имеется договора с организацией обслуживающей домофон;
- отсутствует оплата собственниками на данные работы.

В рамках своей деятельности управляющая компания может лишь помочь собственникам осуществить поиск организации или специалиста по ремонту домофонов проконтролировать выполнение работ, а счет на оплату за них выставить дополнительно собственникам помещений.

Дополнительно

Письмо Министра России от 11.04.2016 N 10686-АТ/04 «О содержании и ремонте общего имущества в МКД»

Обязанность по техническому обслуживанию домофона возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме

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 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, 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 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 - 48 ЖК РФ, или в порядке, предусмотренном главой 9.1 ГК РФ, в случае, когда ЖК 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.