

Пояснение по домофону

Поскольку в повестку общего собрания собственников помещений в МКД включен вопрос о замене домофонных устройств, то вопрос о размере платы за техническое содержание домофона данной повесткой не рассматривается.

ЖК РФ определяет структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Структура платы включает в себя:

- Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за услуги и работы по управлению МКД;
- Взнос на капитальный ремонт;
- Плату за коммунальные услуги.

Замена домофонных устройств в подъездах не предусмотрена в структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги и не входит в перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Перечнем услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, также не предусмотрены работы по замене домофонных устройств.

Таким образом, замена устаревших, вышедших из строя домофонных устройств принимается решением общего собрания собственников, источником финансирования расходов на установку домофонных устройств являются средства целевых сборов с собственников.

Согласно ЖК РФ собственник помещения обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в нем.

Однако, нормами действующего законодательства не определен порядок распределения на собственников расходов на установку нового оборудования.

Таким образом, поквартирное распределение расходов на установку новых домофонных устройств, не противоречит действующему законодательству.

Является ли домофон общим имуществом собственников?

Согласно ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, инженерные коммуникации, инженерное оборудование, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.

Нужно разделять домофон как оборудование, которое открывает дверь с улицы электронным ключом - кнопкой, и домофон как переговорное устройство. С помощью последнего можно из квартиры принять вызов человека и открыть ему дверь в подъезд.

Подъездная дверь с вызывной панелью и магнитным замком, пульты у консьержей и пр. - это общее имущество собственников в МКД.

Абонентское устройство в квартире - это не общее имущество собственников в МКД.

Нормативными и законодательными документами г. Москвы установлены тарифы за обслуживание запирающих устройств в МКД с КАЖДОГО АБОНЕНТА (с квартиры). Обслуживание домофона осуществляется согласно заключенному договору с специализированной организацией и затраты на его обслуживание не включены в

техническое обслуживание дома. Стоимость текущего обслуживания новой системы домофонии не превысит стоимости обслуживания текущей.