

Код или ключ?

Какими законами регулируется установка домофона? Эту тему попросила раскрыть на страницах газеты читательница Инесса Гурина. Отдельно поинтересовалась ответом на частный вопрос: «Жильцам, отказавшимся от проведения домофона в квартиру, должен бесплатно выдаваться ключ-«таблетка» от двери в подъезд.

Но, как мне сказали, есть еще и код, открывающий эту дверь. Он известен мастеру, обслуживающему домофон. Имею ли я право, как жилец дома, знать этот код или шифр?»

«Жить в обществе и быть свободным от общества нельзя», — сказал в свое время Владимир Ильич Ленин. Дом — дело коллективное. Если большинство жильцов решилось на установку охранного устройства, то установлено оно все-таки будет. Но обязаны ли «несогласные» платить за это наравне со всеми? Какими законами регулируется этот процесс? И какие документы должны остаться у собственников жилья на руках?

На эти и другие вопросы со ссылкой на соответствующие законы мы попросили ответить юриста, **руководителя «Центра правового обслуживания ТСЖ» Николая ШУБИНА:**

— Не платить за установку домофона не получится, — говорит Николай Владимирович, разъясняя ситуацию. — Подъезды и двери в них, на которые устанавливаются соответствующие устройства, входят в состав общего имущества многоквартирного дома. Установка домофонов или электрических замков относится к капитальному ремонту, что утверждено в Приложении №3 (п.3) к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170). Для проведения работ должно быть принято решение общего собрания собственников помещений. Согласно статье 46 Жилищного кодекса, необходимо, чтобы проголосовало «за» не менее двух третей собственников жилья. Такое решение (в соответствии с ч.5 ст.46 ЖК РФ) является обязательным для всех владельцев помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании или голосовали против. Ни один жилец не вправе отказаться оплачивать услуги, решение об оплате которых принято на общем собрании, естественно, при условии соблюдения правил его проведения.

— Обязаны ли жильцы «несогласной» квартиры платить еще и за ключ от двери в подъезд?

— Каждый из собственников имеет право на получение ключей от домофона (как минимум одного), причем независимо от момента оплаты. Ведь, согласно ч.2 ст.36 ЖК РФ, собственники помещений владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Никто не может быть лишен права пользования жилым помещением, ограничен в доступе к нему. Но как уже указывалось, если есть решение общего собрания, «несогласные» жильцы в любом случае должны оплатить установку домофона и двери. Количество же ключей, включенных в данный платеж, также определяется общим собранием (но не менее одного на квартиру). Следовательно, «бесплатным» получение ключа от домофона можно назвать весьма условно...

— Как оформляются документы на установленное оборудование?

— Состав таких документов будет зависеть от способа управления многоквартирным домом и порядка заключения договора на установку домофона. Этот порядок определяется общим собранием. При заключении договора через ТСЖ товарищество непосредственно заключает договор с фирмой-установщиком, принимает по актом выполненные работы, выставляет собственникам к оплате соответствующие суммы. В данном случае претензии к установщикам предъявляются также через ТСЖ. Общее собрание может уполномочить одного из собственников на подписание договора и актов с компанией-установщиком. Либо акты и договоры могут оформляться отдельно с каждым из них.

Право знать

Вопрос о том, должен ли наряду с выданным ключом собственнику жилья сообщаться код (шифр) открывания двери, оказался более сложным и дискуссионным. Во-первых, это, по словам специалистов, доступно не на всех моделях охранных систем. Во-вторых, у фирм, предоставляющих услугу установки домофона, есть свои аргументы против разглашения «секретного» кода.

— Открывание двери с помощью комбинации цифр – функция, которую можно запрограммировать при настройке, — разъясняет предприниматель Дмитрий Комаров. — Это можно сделать, когда используются домофоны таких марок, как VIZIT, CYFRAL, но это вряд ли реально, например, на китайской аппаратуре. Да и фирмы неохотно идут на то, что сообщать жильцам этот специальный код. И вот почему. Представьте, что один жилец в доме будет знать шифр, открывающий дверь. Это несправедливо по отношению ко всем остальным — соответственно, придется сообщить эту комбинацию цифр и им тоже. А когда о том, как открыть дверь, станет известно родственникам, друзьям жильцов, а также случайным людям, приходящим в гости, охранная функция домофона сойдет на нет. И уже сами жильцы могут предъявить нам рекламации за то, что установленное оборудование не выполняет указанных функций... Зачем тогда вообще было его устанавливать?

Как сказали корреспонденту «НВ» в Департаменте ЖКХ и энергетики Ростова, вопрос о том, имеют ли право жильцы знать специальный код, должен быть заранее обговорен на собрании жильцов, где принимается решение об установке охранного оборудования, и закреплён в соответствующей резолюции.

А вот юрист ростовского регионального объединения по защите прав потребителей «Донской союз» Евгений Миронов предлагает свой взгляд на проблему:

— Каждый из жильцов многоквартирного дома является потребителем услуги по установке и обслуживанию охранного оборудования, а также покупателем товара — двери и установленного на ней устройства, — говорит Миронов. — И, как потребитель, имеет право на полную информацию о приобретаемом товаре (услуге). Это прописано в статье 10 закона «О защите прав потребителей». Возможность открыть дверь с помощью комбинации цифр можно расценивать как потребительские свойства товара. В таком случае собственник помещения в доме, где установлен домофон, имеет право знать эту комбинацию цифр.