

## «Обслуживание домофона» — плата за воздух?

Чем объясняется строка в квитанции «за обслуживание домофона»? Ни разу не видел людей, осуществляющих это «обслуживание». Мы платим ни за что? — интересуется позвонивший в редакцию пенсионер Иван Шептий.

Есть ли за этой строкой реальное содержание, это, во-первых, и законна ли она — это, во-вторых. Выяснить эти два вопроса — такую мы поставили себе задачу.

### Вроде бы работают

Вопрос «За что берете деньги?» нанес фирме «МетакомПлюс» (именно она обслуживает домофон, о котором вел речь наш читатель) смертельное оскорбление:

— За что мы берем деньги? Да за ремонт оборудования, которое постоянно ломается! — возмущенно воскликнул директор фирмы «МетакомПлюс» Владимир Дубовцев. — В среднем подъезд с домофоном требует нашего визита раз в два месяца. Ломается доводчик, коммутатор, может сломаться панель. И я уж не говорю о случаях вандализма! То, что находится у вас в квартире, используете только вы сами. А дверь каждый день сотни раз открывается и захлопывается. Люди не приучены бережно относиться к общему имуществу. А то, что вы не видите нашу работу, означает просто, что мы делаем ее хорошо.

— На свете полно идиотов, — реагирует председатель правления ЖСК «Антей» Екатерина Киселева (в доме по адресу: Волкова, 3/1, жильцы задают тот же вопрос, что и Шептий). — А так, в среднем кто-то что-то ломает раз в две недели. Вот последний случай: в 9-м подъезде вырвали не только панель домофона, но еще и кабель внутри подъезда. Это уже не просто вандализм, а прямо-таки ограбление. Во всяком случае, выглядело все так, что мы с жильцами решили вначале обратиться в милицию, а потом уже вызывать ремонтную бригаду.

С тем, что регулярная плата за пользование домофоном — законное явление, согласен и юрист Николай Шубин — председатель Южного Регионального центра поддержки ЖКХ, центра правового обслуживания ТСЖ. Но все зависит от того, как взимается эта плата. В общем, истина, как всегда, в деталях.

### Разбираемся

— Домофоны, или, как их официально именуют, «автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома», согласно п.7 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) включены в состав общего имущества многоквартирного дома, — говорит Николай Шубин. — Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам индивидуальных помещений (ст.36 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества (ст. 39 ЖК РФ), следовательно, за домофон платить надо.

## Как рассчитывается плата

— Обслуживание и ремонт домофона относится к статье «содержание и ремонт общего имущества» (техобслуживание), — говорит юрист. — Плата по этой статье взимается пропорционально площади помещения собственника, а не поквартирно, или по числу проживающих, как это порой бывает. Допустимо вычленение данной статьи в квитанции отдельной строкой, но с обязательным сохранением условия взимания платежа.

## Кем принимается решение

— Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования — размер платы за обслуживание домофона в расчете на 1 кв. м. (п.17 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»). Решение утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в домах под управлением ТСЖ — общим собранием членов ТСЖ.

— А если кто-то из жильцов просто поставил на договоре свою подпись, а другие об этом узнали в уведомительном порядке?

— Если договор со сторонней организацией, обслуживающей домофон, подписывает одно лицо, должно быть решение общего собрания, уполномочившего этого человека подписывать данный договор и утвердившего размер платы, — объясняет Николай Шубин. — В противном случае подобный договор для конкретных жильцов не несет никаких правовых последствий — в силу ч.3 ст.308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон.

## Если я не буду платить

— Установленный размер платы является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании или голосовали «против». Таким образом, ни один жилец не вправе отказаться оплачивать услуги, решение об оплате которых принято на общем собрании (естественно, при условии соблюдения всех требований к его проведению).

Отказ от внесения платы за обслуживание домофона с юридической точки зрения признается неполным внесением платы за жилое помещение. Но действующее законодательство ни в каких случаях не допускает ограничения или приостановления содержания общего имущества дома, в том числе отключение домофона за неоплату. Единственная мера ответственности — начисление пени. Размер пени — 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, согласно ч.14 ст.155 ЖК РФ, в дальнейшем долг взыскивается по суду.

От автора: Таким образом, угрозы фирм, что «не будете платить — срежем трубку и провода» — безосновательны. Еще и потому, что установка домофона — отдельная услуга, за которую потребитель в самом начале, как правило, заплатил.