



ВИЗИТ-Краснодар

На страже вашей безопасности с 2006 года

ООО «ВИЗИТ — Краснодар»
г. Краснодар, ул. Айвазовского, 106
Тел/факс: 8(861)233-07-20,
WhatsApp/ Viber: 8(918)970-47-40
e-mail. vizit23rus@mail.ru,
сайт: <https://vizit-krasnodar.ru/>

Цех № 53

Информационное письмо.

Система домофонного оборудования – это электронная система, состоящая из устройств, передающих сигнал от вызывного блока к переговорному устройству, а именно: вызывной панели (блока вызова), коммутатора, абонентского устройства, запирающего устройства, доводчика, кабельной продукции, распределительных коробок.

Исходя из действующего жилищного законодательства РФ и множественной судебной практики, домофонная система имеет состав и признаки общего имущества собственников многоквартирного дома, которые определены в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

Собственникам на праве общей долевой собственности принадлежат помещения вне квартир, обслуживающие более одного помещения в доме: лестничные площадки, лестницы, лифты, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки и подвалы, крыши, ограждающие и несущие/ненесущие конструкции, земельный участок. Также в состав общего имущества включается всё механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения.

Как указано в ст. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, в состав общего имущества многоквартирного дома, в том числе, включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из аппаратуры защиты, контроля и управления, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома. Таким образом, домофонная система (входная дверь с блоком питания, блоком вызова, блоком управления электромагнитного замка и блоком коммутатора) является общедомовым имуществом. В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Услуга по техническому обслуживанию домофонного оборудования является жилищной услугой и подлежит оплате в соответствии с положениями действующего жилищного законодательства РФ. Стоимость технического обслуживания домофона определяется договором на оказание услуг и выполнение работ специализированной организацией. Указанным договором предусмотрен порядок оплаты и условия предоставления услуги по техническому обслуживанию системы.

На основании части 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме для собственника помещения включает в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Односторонний полный отказ пользователя (абонента) от исполнения договора не представляется возможным, поскольку основная функция домофонной системы –

ограничение доступа в подъезд, в связи с чем, даже при отказе от договора по техническому обслуживанию данной системы потребитель (абонент), каждый раз входя в подъезд, имеет возможность и фактически продолжает пользоваться системой ограничения доступа в составе блока вызова, блока коммутации, блока управления домофоном, доводчика, кнопки выхода, электромагнитного замка, кабельной продукции и распределительных коробок.

Иное регулирование имеет переговорное устройство, расположенное в помещениях, принадлежащих собственникам (квартирах, офисных помещениях). Такое устройство является внутриквартирным оборудованием, бремя содержания и эксплуатации которого несет собственник самостоятельно (пункт 1 статьи 218 ГК РФ).

Таким образом, вне зависимости от наличия переговорного устройства в квартире, жители в многоквартирных домах несут обязанность по оплате за техническое обслуживание домофонного оборудования, которое обладает признаками общего имущества в многоквартирном доме. В связи с оптимизацией расчетов с собственниками помещений в многоквартирных домах наша организация поделила тарифный план на две части: на обслуживание домофонного оборудования с наличием переговорного устройства и на обслуживание без такого устройства (пониженный тариф «Ключ»).

Директор
ООО «ВИЗИТ-Краснодар»



В.А. Семин