

20.04.2016 | Минстрой разъяснил порядок обслуживания домофонов

Минстрой России письмом от 11.04.2016 N10686-АТ/04 дал разъяснения по вопросу обслуживания домофонов. В письме указано, что домофоны являются общим имуществом собственников помещений МКД, общее собрание собственников которых может принять решение либо о включении работ по обслуживанию домофона в состав работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (с внесением соответствующих изменений в Договор управления), либо о заключении отдельного договора обслуживания с организацией, управляющей МКД, или с иной организацией, осуществляющей обслуживание домофонов. Некоторые выводы Минстроя представляются сомнительными.

Минстрой указывает: «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**». Мнение Минстроя представляется некорректным, поскольку из факта, что объект (система, оборудование и т.п.) обладает признаками общего имущества, вовсе не следует, что такой объект автоматически считается общим имуществом.

Пункт 1 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных ПП РФ от 13 августа 2006 г. N 491, устанавливает:

«1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Приведенный перечень лиц, определяющих состав общего имущества, является исчерпывающим, иных вариантов отнесения объектов к общему имуществу, кроме как по решению перечисленных в ПП РФ от 13.08.2006 N491 лиц и в перечисленных случаях,

быть не может. Поэтому, вопреки мнению Минстроя, **сами факты существования домофона и его обладания признаками общего имущества не являются основаниями включения домофона в состав общего имущества.**

Минстрой в своем письме указывает: «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». Данное утверждение не вызывает сомнений, поскольку для включения обслуживания домофона в **договор управления** необходимо принять домофон в состав общего имущества, установить перечень работ по его обслуживанию и определить стоимость этих работ. Следовательно, наличие в договоре управления работ по обслуживанию домофона означает реализацию всех перечисленных действий.

Далее Минстрой указывает: «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**».

С этим утверждением невозможно согласиться. Отсутствие в составе работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества технического обслуживания домофона означает, что в рамках Договора управления такое обслуживание невозможно. При этом **общее собрание собственников не уполномочено утверждать условия неких иных договоров, обязанность заключения которых была бы установлена для каждого собственника помещения МКД.** Разумеется, никто не запрещает одному, нескольким или всем собственникам заключить дополнительный договор на обслуживание домофона с управляющей организацией или иным лицом. Однако в случае, если собственник какого-либо помещения не желает подписывать такой договор и оплачивать обслуживание домофона, его невозможно понудить к этому решением общего собрания собственников, поскольку статья 44 ЖК РФ не наделяет ОСС такими полномочиями.

Минстрой аргументирует свое спорное утверждение следующим образом: «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 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае, когда ЖК РФ не предусматривает возможности принятия таких решений».

Приведенный аргумент представляется несостоятельным. Как уже упоминалось ранее, статья 44 ЖК РФ не наделяет ОСС такими полномочиями (как и статьи 44.1 – 48 ЖК РФ). Глава 9.1 ГК РФ регулирует собрания участников гражданско-правовых сообществ (часть 2 ст.181.1 ГК РФ), к которым затруднительно отнести собственников помещений многоквартирных домов. Кроме того, правила, установленные главой 9.1 ГК РФ, «применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное» (часть 1 ст.181.1 ГК РФ), при этом полномочия и порядок проведения ОСС помещений МКД установлены ЖК РФ.

Исходя из сказанного, представляются верным только два варианта обслуживания домофона:


1. Включение домофона в состав общего имущества, а работ по его обслуживанию и стоимости этих работ в Договор управления МКД;
2. Заключение договоров на обслуживание домофона с УО или любым другим лицом исключительно теми собственниками помещений МКД, которые добровольно изъявили желание такие договоры заключить.

Дополнительно необходимо напомнить, что письма Минстроя России не являются нормативными правовыми актами, о чем неоднократно заявлял сам **Минстрой**.

Скачать письмо Минстроя России от 11.04.2016 N10686-АТ/04

ВНИМАНИЕ!

На сайте АКАТО размещена видеозапись, содержащая разъяснения эксперта О.Е.Яндыевой некоторых особенностей предоставления таких жилищных услуг, как обслуживание домофонов, предоставление услуг консьержей, услуг по охране придомовой территории.

Видеозапись **бесплатно** доступна по ссылке 
<http://acato.ru/video/free/20160516/osobennosti-obslyzhivaniya-domofonov-predostavlenie-uslug-konserzhej-ohrany-pridomovoj-territorii>

Автор:Нифонтов Д.Ю.