ОБЯЗАННОСТЬ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМОФОНА ВОЗЛАГАЕТСЯ НА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Письмом Минстроя России от 11.04.2016 N 10686-АТ/04 разъяснён вопрос содержания и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

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.

Согласно пункту 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, состав общего имущества определяется в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, 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.

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.

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 ГК РФ, в случае, когда ЖК РФ не предусматривает возможности принятия таких решений.

В указанном случае тариф на обслуживание домофона, в том числе порядок его изменения, а также порядок внесения платы за такое обслуживание, устанавливается в договоре между организацией, осуществляющей соответствующий вид деятельности, и собственниками помещений в многоквартирном доме или по их поручению с управляющей организацией.

Прокурор Юринского района А.П.Филиппов