

О порядке обслуживания домофонов



Д. Нифонтов, эксперт, руководитель проекта ЖКХ Центра дистанционного обучения «АКАТО»

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:

- Включение домофона в состав общего имущества, а работ по его обслуживанию и стоимости этих работ в Договор управления МКД;
- 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.