

Цены за жилищно-коммунальные услуги ежегодно растут,

Поэтому собственники и владельцы помещений в МКД хотят знать:

- за что Мы платим,
- какие услуги в квитанции включены законно,
- на каких наживаются недобросовестные управляющие организации.

Одна из услуг, которая вызывает вопросы у жителей домов нашего МКД – установка и обслуживание домофона.

Домофон – общее имущество собственников помещений в МКД .

Управляющая организация по Договору управления МКД обязуется предоставлять собственникам и владельцам помещений в нашем доме работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Состав общего имущества собственников помещений в МКД устанавливает **п. 2** постановления Правительства РФ от **13.08.2006 № 491**.

В него входят:

межквартирные лестничные площадки;

лестницы;

коридоры;

технические подвалы,

в которых есть инженерные коммуникации; иное оборудование, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения.

Домофоны в МКД устанавливаются на входе в подъезд и обслуживают более одного помещения, поэтому входят в состав общего имущества МКД.

Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов МКД тоже включаются в состав общего имущества в МКД в соответствии с **п. 7** постановления Правительства РФ от **13.08.2006 № 491**.

Порядок установки и подключения домофона.

Установка и обслуживание домофона возможны в 3-х случаях:

1. такие работы и услуги предусмотрены договором управления МКД
2. соответствующее решение принято на общем собрании собственников (ОСС) (ст. 44 ЖК РФ).
3. управляющая организация устанавливает домофон на свои деньги.

Договор управления МКД может не предусматривать техническое обслуживание домофона в составе работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Тогда для начисления платы за обслуживание запирающих устройств необходимо решение ОСС, согласно которому собственники могут заключить договор на обслуживание домофона:

- напрямую с подрядной организацией,
- либо со своей управляющей организацией.

Даже если домофон планируют установить собственники только одного подъезда, для решения такого вопроса необходимо получить согласие и других собственников помещений в МКД (ст. 36 ЖК РФ).

На общем собрании собственники могут принять решение о включении платы за обслуживание домофона в платёжный документ в составе платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, согласно ст. 155 ЖК РФ.

Собственники помещений в МКД могут заключить договор напрямую с подрядной организацией и получать отдельные квитанции за обслуживание домофона.

Управляющая организация не может требовать от собственников уплаты отдельной услуги «Обслуживание домофона» (письмо Министерства регионального развития РФ от 23.08.2010 № 30665-ИБ/14).

Этой же позиции придерживается Минстрой РФ в своём письме от 11.04.2016 № 10686-АТ/04 «О содержании и ремонте общего имущества в МКД»

Если решения общего собрания собственников об установке домофона или оплате его обслуживания нет, и управляющая организация решила установить его самостоятельно, она не сможет впоследствии предъявить собственникам плату за установку обслуживания запирающего устройства.

Обслуживание домофона Работы и услуги, оказание и проведение которых требуется для поддержания работы домофона, должны быть указаны в договоре на обслуживание и ремонт запирающих устройств, заключенным между управляющей и подрядной организацией.

примерный перечень:

- технический осмотр оборудования,
- ремонт домофона,
- выезд для устранения неполадок в работе домофона,
- восстановление линий связи.

В договоре обслуживания по желанию собственников можно предусмотреть другой перечень работ и услуг.

Если подрядная организация ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по договору обслуживания, это может послужить причиной для отказа от её услуг.

Принять решение о смене подрядчика можно только на общем собрании собственников помещений в МКД.

Бывают случаи, когда домофон не работает на протяжении нескольких месяцев, а управляющая организация перечисляет подрядчику плату за его обслуживание и включает её в квитанции.

В таком случае любой из собственников помещений в МКД может потребовать у управляющей организации сделать перерасчёт с того дня, когда домофон перестал работать.

Стоимость технического обслуживания домофона определяется договором на оказание услуг и выполнение работ подрядной организацией.

Как правило, подрядные организации сами устанавливают размер платы за свои услуги. Управляющей организации стоит помнить о том, что размер платы за обслуживание запирающих устройств, который они включают в тариф на содержание и ремонт общего имущества, должен быть обоснован.

Любой собственник или владелец помещения может обратиться в УО и запросить расшифровку статьи на содержание и ремонт общего имущества МКД (п. п. 10, 10.1 ст. 161 ЖК РФ).

10. Управляющая организация **должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.**

Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению МКД и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление МКД (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации такими товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ, указанными в **ч. 2 ст. 20** настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. (ч. 10 в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Ч. 10.1 ст. 161 с 01.07.2017 применяется на территориях всех регионов, а в гг. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - с 01.07.2019 (ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ).

10.1. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению МКД и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление МКД (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом. (ч. 10.1 введена ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ; в ред. ФЗ от 28.12.2016 N 469-ФЗ)