

Законно ли взимание платы за домофон каждый месяц?

С недавнего времени проблема домофонов и платежей за них стала одной из самых распространенных в области ЖКХ. С одной стороны мы слышим, что абонентская плата абсолютно законна и необходима, другие уверяют, что платить за домофон незаконно. Соответственно растет и количество судебных дел по этому вопросу. На самом деле для того чтобы правильно разобраться в данном вопросе необходимо выяснить от чего это зависит. И обратиться надо, прежде всего к законодательству.

Оплата за домофон, а также его обслуживание регулируется следующими законами и актами:

- постановлением правительством РФ №491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- постановлением правительства РФ №354;
- законом «О защите прав потребителей»;
- Жилищным кодексом РФ.

Согласно нормам законодательства, домофон установленный на входной двери подъезда, входит в состав общего имущества многоквартирного дома. По закону оплата домофона **должна входить в состав счета за содержание общего имущества**. Статья 290 ГК РФ относит домофоны к общему имуществу собственников.

Однако на практике эта строка в платежке выделена, то есть ежемесячно с каждой квартиры удерживается определенная денежная сумма.

В то же время, зачастую собственники **сами виноваты** в том, что им начисляются оплата за обслуживание домофона. Самая распространенная ситуация это когда собственники при установке домофона заключают отдельный договор, предусматривающий ежемесячную абонентскую плату за обслуживание домофона.

То есть, если между собственниками и компанией, установившей домофон, заключен договор на обслуживание, то абонентская плата учитывается в отдельной статье коммунальных счетов.

Условия договора должны соблюдаться обеими сторонами, поэтому взимание оплаты за обслуживание устройства абсолютно **правомерно**.

Таким образом, правомерность платы за домофон **зависит от наличия или отсутствия договора**, заключенного между жильцами и отдельной обслуживающей организацией.

За что взимается абонентская плата?

Как не странно, но домофон, установленный на входной двери, потребляет электроэнергию, которая учитывается в счетах за содержание общего имущества. В случае исправности устройства никаких других отдельных расходов на его обслуживание фирма-подрядчик или управляющая компания практически не несет.

Единственное, на что могут уйти деньги, уплачиваемые собственниками квартир, это ремонт в случае поломки устройства либо техобслуживание с помощью обхода специалистами.

При этом при обслуживании домофона компания-исполнитель обязана составлять акты о выполнении техобслуживания, что довольно редко встречается.

Если обслуживающая организация не готова предоставить такие акты жильцам, то те могут поднять вопрос о неисполнении компанией условий договора.

От чего зависит сумма абонентской платы?

Размер платы за домофон зависит от договора обслуживания, заключенного между собственниками и обслуживающей организацией.

Оплата может тарифицироваться в зависимости от площади жилого помещения **либо быть поквартирной**, поэтому сумма может различаться у разных собственников в одном подъезде или быть одинаковой.

Надо ли платить ежемесячно?

Почему мы платим за домофон ежемесячно?

Если в счетах за коммунальные услуги начисляется ежемесячная абонентская плата за обслуживание домофона, то платить все же придется, чтобы избежать пеней и штрафов.

В то же время собственникам следует выяснить, **законно ли такое начисление**.

Если нет трубки аппарата

Если договор заключен, то оплачивать домофон придется даже в тех случаях, **когда в квартире нет трубки**.

Домофон — это не только средство дистанционного доступа в подъезд из квартиры (трубка), но и сложное электронно-механическое устройство, устанавливаемое на входную дверь и используемое жителями и гостями ежедневно.

Так что при наличии соответствующего договора **платить за домофон придется** даже в тех случаях, когда трубка в квартире отсутствует или «отрезана».

При сломанном домофоне

Совершенно другая ситуация складывается тогда, когда домофон не работает по техническим причинам долгое время, а денежные средства за обслуживание устройства начисляются.

Необходимость оплаты зависит от содержания договора на обслуживание, однако **собственники вправе потребовать перерасчета** за непредоставленную и оплаченную услугу.

В случае отказа обслуживающей организации произвести перерасчет, собственники могут обратиться в суд и с большой долей вероятности выиграть дело.

Некоторые задаются вопросом: «Обязан ли я платить за домофон, если в квартире не проживаю?».

Перерасчет коммунальных платежей не распространяется на пункт о содержании общего имущества, так что платить за домофон придется даже в случае многомесячного отъезда.

Даже если в квартире никто не проживает, то **собственник обязан оплачивать** данное устройство.

Законно ли начисление при отсутствии договора?

Должны ли мы платить, если договор заключен не был? Если между собственниками и любой организацией, обслуживающей домофон, не заключен договор на подключение и обслуживание, то **такое начисление незаконно**.

Стоимость содержания устройства в таком случае должна учитываться в графе «Содержание общего имущества». В таком случае собственники **имеют право на перерасчет** уплаченных средств за коммунальные платежи по этой статье, либо могут обратиться в жилищную инспекцию, прокуратуру или суд.

Судебная практика в России показывает, что суды становятся на сторону жильцов в случаях, когда оплата за обслуживания домофона с жильцов взимается без заключения соответствующего договора.

Положительные решения суда были приняты в Воронеже, Красноярске, Москве и других городах.

Что сделать, чтобы не платить?

Самый цивилизованный способ отказаться от домофона — **провести общее собрание собственников и голосование о расторжении договора** с обслуживающей организацией. В случае положительного голосования (2/3 собственников квартир), можно расторгнуть договор с организацией.

ВНИМАНИЕ!!! Все ключи и квартирные трубки останутся в собственности граждан, так как за них уже было уплачено при установке домофонного устройства.

В дальнейшем при поломке домофона собственникам придется осуществлять ремонт и оплачивать его стоимость самостоятельно.

Как отказаться от домофона в квартире?

В случае, если собственник желает отказаться от домофона единолично, ему обязательно следует обратиться в обслуживающую организацию **с уведомлением об отказе от домофонного устройства**. В таком случае домофонная трубка в квартире будет отключена.

Начисление платежей за домофон зависит от воли обслуживающей организации и условий договора. Некоторые из компаний идут навстречу собственникам и исключают из их платежей пункт об оплате обслуживания, другие оставляют пункт об оплате и **начисляют пени за неоплаченные услуги**.

Взыскание средств с собственника квартиры может проходить только в судебном порядке, никаких препятствий для доступа в подъезд собственнику со стороны организации быть не должно.

Можно ли сохранить домофонный ключ после отказа?

Обслуживающая организация **не вправе препятствовать свободному доступу** собственника к жилому помещению, к тому же ключ является собственником жильца, уже оплаченным ранее.

Так что **домофонный ключ останется у хозяина квартиры** даже после того, как тот откажется от домофона.

Требование о возврате домофонных ключей обслуживающей организации является незаконным и может быть проигнорировано собственником.

Подводя итоги, хочется заметить, что **главной проблемой собственников жилья** остается низкий уровень юридической грамотности.

Именно из-за него возникают коллизии, когда жильцы платят за непредоставленные услуги либо, наоборот, отказываются следовать абсолютно законным требованиям и оплачивать необходимые начисления.

Для того, чтобы узнать, законна или незаконна плата за домофон, нужно всего лишь узнать, существует ли договор на его обслуживание между жильцами и соответствующей организацией.

Почему возникают проблемы с домофонами? И что говорит судебная практика.

Все очень просто.

Представители фирм устанавливающих домофоны, а в основном это ИП которые давно поделили «рынок» и выставляют людям платежки пользуясь их юридической

неграмотностью. Предприниматели поясняли, что якобы заключили договоры напрямую с собственниками, **хотя это незаконно**.

Воронежский арбитражный суд разобрался с ситуацией: кто должен заключать договор на обслуживание за домофон и кто несет ответственность за оборудование и могут ли домофонщики выставлять жителям отдельные платёжки. Суд разобрался с ситуацией: кто должен заключать договор на обслуживание за домофон и кто несет ответственность за оборудование и могут ли домофонщики выставлять жителям отдельные платёжки. Суды внимательно изучили все федеральные законы, постановления и судебную практику. В итоге там все оказалось подробно и просто расписано. «Домофонное оборудование в составе единой системы автоматического запирающего устройства дверей, размещенное в местах общего пользования жилого дома, входит в состав общего имущества этого дома, — поясняется в решении Арбитражного суда. — Его содержание, обслуживание и ремонт относятся к обязанности управляющей жилым домом организации». Таким образом, **получать деньги напрямую от жителей домофонщики не могут**. Внимание. Если оборудование сломается, то отремонтировать его и обслуживать придется УК.