

5 марта 2014 г. в Горно-Алтайском городском суде при рассмотрении апелляционной жалобы на решение мирового судьи по иску Роспотребнадзора по Республике Алтай в интересах потребителя к ИП Дёминой В.Н. о взыскании платы за вызов мастера домофона и компенсации морального вреда, оставлено в силе. Подтверждено, что суд первой инстанции правомерно и обоснованно сделал вывод о признании недействительным условия пункта договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя.

Собственники квартир в многоквартирных домах часто обращаются к специалистам Роспотребнадзора с вопросом о правомерности отключения домофонов при неуплате в указанный срок абонентской платы за его использование.

Уважаемые потребители, в договорах на абонентское обслуживание домофонной системы, условие предусматривающее право исполнителя при не поступлении оплаты к определенной дате отключать Заказчика от системы домофонной связи, а также условие договора о приостановлении действия договора при непоступлении абонентской платы в течение месяца, признаны ущемляющими права потребителей (Решение Горно-Алтайского городского суда от 05.09.13).

Уважаемые собственники жилых помещений многоквартирных домов должны знать, что домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме, как за пределами, так и внутри жилых помещений, и обслуживающее более одной квартиры, отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и в подпункте «д» пункта 2 Правил № 491. Таким образом, домофон является общим имуществом. Собственник жилого помещения (квартиры) обязан своевременно вносить плату за жилое помещение с момента возникновения права собственности на квартиру (ст. 153 ЖК РФ). Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения в многоквартирном доме, установлена частью 2 статьи 154 ЖК РФ и включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Обслуживание - это оказание услуги по дополнительной настройке, регулировке, техническому сопровождению изделия. Так как домофон - изделие сложное, то его периодически надо ремонтировать, настраивать, чистить, подключать переговорные устройства, программировать ключи. Затраты на проведение подобных работ и являются абонентской платой за обслуживание системы.

Таким образом, в силу положений ЖК РФ, собственники жилого помещения обязаны вносить плату, в том числе, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, к которому, как указывалось выше, относится и домофон.

Если обязанности по содержанию домофона добросовестные квартиросъемщики принимают на себя самостоятельно, они ставят себя в неравные условия с собственниками, которые не заключали договоров на абонентское обслуживание, т.к. при фактическом пользовании домофонной системой всеми собственниками, бремя несения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества (домофон) ложится на плечи только тех собственников, которые заключили договор на абонентское обслуживание.

С правовой точки зрения, более правильно решить вопрос о включении домофонов в состав общедомового имущества, воспользовавшись требованиями ст.44-48 ЖК РФ, включив расходы на обслуживание домофона в плату за жилое помещение. Таким образом, решаются две проблемы: бремя несения обязанности по содержанию общедомового имущества распределяется на всех собственников многоквартирного дома, требования по ненадлежащей работе домофона предъявляются управляющей организации.

Надеемся что данные рекомендации, помогут жителям многоквартирных домов решить проблему домофонов.

По возникающим вопросам защиты прав потребителей, проконсультироваться со специалистами Роспотребнадзора можно по тел: (38822)64241 по будням с 9-00 до 13-00 и с 13-00 до 18-00.

