

KO
лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Согласно ч. 3 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Во исполнение требований части 3 статьи 39 ЖК РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила).

Согласно подпункту "д" пункта 2 Правил в состав общего имущества включаются, в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Пунктом 7 Правил предусмотрено, что в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов, находящиеся в многоквартирном доме за пределами, жилых помещений, и обслуживающие более одной квартиры отвечают признакам общего имущества.

Вместе с тем, автоматически запирающиеся устройства (АЗУ) и переговорно-замочные устройства (ПЗУ или домофоны) не являются идентичными техническими устройствами, что следует из Рекомендаций Р78.36.008-99 "Проектирование и монтаж систем охранного телевидения и домофонов", утвержденных Главным управлением вневедомственной охраны МВД России 27.06.1998 г.

При этом домофоны и ПЗУ Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. N 170, Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" к общему имуществу многоквартирного дома не отнесены, работы по их содержанию к коммунальным услугам либо к услугам по содержанию и ремонту жилых помещений не относятся.

Согласно п. 29 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников