

Следует сразу забежать вперед и констатировать: включение в Единые платежные документы платы за обслуживание запирающего устройства (домофона) в подавляющем большинстве случаев осуществляется незаконно.

[оригинал](#)

Плата за обслуживание ЗУ может включаться отдельной строкой:

- а) при наличии решения общего собрания собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и выделении в ЕПД платы за запирающее устройство в определенном размере отдельной строкой
или
- б) при соразмерном уменьшении платы за содержание и ремонт жилых помещений
или
- в) при наличии письменного договора жильца с обслуживающей организацией
или
- г) при наличии письменного согласия жильца на предоставление такой услуги, оформленного в протоколе собрания жильцов

Какие правовые основания лежат в основе включения платы за запирающее устройство в Единые платежные документы?

1. Первая версия, которой некогда придерживались управляющие компании, федеральные надзорные и региональные чиновники (далее - жулики, мошенники и пр.), заключается в том, что плата за ЗУ является обязательной, поскольку ЗУ входит в состав общего имущества собственников помещений.

Действительно, в соответствии с пп "д" п. 2 [Правил содержания общего имущества](#) **в состав общего имущества включается электрическое оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)**

. А в соответствии с п. 7 Правил

в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая в частности из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома

. Соответственно, обслуживание ЗУ входит в перечень услуг по содержанию общего имущества МКД и подлежит обязательной оплате.

Другое дело - размер оплаты за обслуживание ЗУ.

В соответствии с ч.ч. 3, 7 ст. 156, ч. 4 ст. 158 [Жилищного кодекса РФ](#) размер платы за содержание и ремонт устанавливается либо собственниками помещений, либо органом власти. По версии жуликов размер платы за обслуживание ЗУ устанавливался соответствующими постановлениями Правительства Москвы (на данный момент это [постановление от 12.10.2010 г. № 937-ПП](#)).

Но в процессе письменного общения жуликов уличили в обмане.

Во-первых, как следует из преамбулы, постановления принимались в соответствии с [Законом города Москвы от 01.11.2006 г. № 54 "О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг"](#). Из ст. 1 Закона следует, что он принят в соответствии со ст. 159 ЖК РФ, которая регулирует порядок предоставления субсидий.

Из текста постановлений также следует, что цены на услуги по техническому обслуживанию запирающих устройств определяются для расчета размера субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Соответственно, принятые постановления не имеют отношения к ст.ст. 156, 158 ЖК РФ и не устанавливают обязательный размер платы за обслуживание запирающих устройств в рамках данных статей.

Во-вторых, согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. И принимаемые Правительством Москвы постановления, устанавливающие размер платы за содержание и ремонт жилых помещений (на данный момент это [постановление Правительства Москвы от 29.11.2011 г. № 571-ПП](#)), полностью соответствовали этой норме. В частности, согласно п. 4 примечаний к соответствующему Приложению, устанавливающему цены за содержание и ремонт (в текущем постановлении это приложения 7, 8)

плата за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирных домах предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

. Т.е. включает стоимость обслуживания ЗУ.

2. Достаточно быстро жулики перешли на новую версию объяснений. Согласно этой версии тариф за содержание и ремонт оплату стоимости обслуживания ЗУ не включает. Почему? А потому что стоимость работ по обслуживанию ЗУ согласно постановлениям Правительства Москвы [от 02.02.2010 г. № 98-ПП](#), [от 24.04.2007 г. № 299-ПП](#) не входит в состав ставок планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий управляющим организациям.

При этом жулики признают, что отдельного тарифа за обслуживание ЗУ действительно не установлено, но плата за ЗУ все равно, по мнению жуликов, жуть как обязательна в силу норм [распоряжения Премьера Правительства Москвы от 12.08.1997 г. № 872-РП](#) и [постановления Правительства Москвы от 13.04.1999 № 328](#). Согласно данным правовым актам **источниками**

финансирования расходов по обслуживанию механических, электромеханических и электромагнитных кодовых замков, домофонных устройств в жилых домах являются средства целевых сборов с населения с внесением начисления за данную услугу в расчетную книжку. Платежи населения за эти услуги являются целевыми и не могут быть использованы для оплаты других работ и услуг. Плата за выполнение работ по содержанию запирающих устройств или домофонов включается в лицевой счет квартиросъемщика (карточку учета собственника помещения) и в перечень услуг в расчетной книжке отдельной строкой

Это, говорят жулики, дает нам основания включать в ЕПД плату за ЗУ.

Серьезная версия? Нет, версия несерьезная.

Будучи предназначены для определения размера субсидирования управляющих организаций из бюджета Москвы, указанные ставки не являются ценами за содержание и ремонт жилых помещений и не определяют перечень выполняемых управляющей организацией работ в отношении общего имущества собственников по договору управления. Незаключение управляющей организацией договора предоставления субсидий из бюджета Москвы и неполучение ей субсидий не может стать причиной невыполнения ей полного комплекса работ и услуг по содержанию общего имущества. Иными словами, из того факта, что ставки планово-нормативного расхода действительно не предусматривают субсидирование технического обслуживания запирающих устройств, не следует, что данные работы не включены в установленные Правительством Москвы цены за содержание и ремонт жилых помещений.

Согласно [Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170](#) организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома (п. 5.6.2 Постановления). Согласно [Постановлению Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 г. № 6464/10](#) требования и нормативы, указанные в Постановлении Госстроя 170, являются обязательными для исполнения. Как указано выше, согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Зная все это, следует опять вспомнить, что **плата за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирных домах предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме** (постановление Правительства Москвы 571-ПП и аналогичные).

С распоряжением Премьера Правительства Москвы от 12.08.1997 г. № 872-РП, и постановлением Правительства Москвы от 13.04.1999 № 328 правовая ситуация более неопределенная, потому что жулики научились совмещать трактовки содержащихся в них правовых норм как с позиций жилищного, так и с позиций гражданского законодательств. Происходило это так:

В первый момент жулики заявляют, что нормы вышеуказанных правовых актов позволяют включать в ЕПД стоимость обслуживания ЗУ, как дополнительную услугу в рамках гражданско-правовых отношений.

И получают резонный ответ, что данные правовые нормы не определяют оснований для внесения платы, а устанавливают порядок внесения платы, дают предписание организационного характера. Да, если есть основания, то плата за ЗУ подлежит включению в ЕПД отдельной строкой. А если нет оснований?

Нормы распоряжения 872-РП такое основание устанавливают. Им является данное каждым жильцом письменное согласие на предоставление такой услуги, отраженное в протоколе собрания жильцов. Также таким основанием может являться заключение жильцом договора с организацией, предоставляющей услуги по обслуживанию ЗУ.

Всего этого в распоряжении жуликов нет. **Где основания?** - спрашивают у жуликов. Что делать?

И жулики переходят к трактовке данных актов с позиций жилищного законодательства. Они заявляют, что [Определением Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 02.06.2010 г. по делу № 5-Г10-59](#) п. 5.1 постановления Правительства Москвы от 13.04.1999 г. № 328 признан не нарушающим жилищное законодательство.

Согласно Определению, ***ЗУ входит в состав общего имущества многоквартирного дома; в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включается оплата за обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных домов; установленный порядок оплаты данной услуги путем указания в платежном документе отдельной строкой ее стоимости не может служить основанием к отмене оспариваемого правового акта***. Поэтому, говорят нам жулики, включение в ЕПД платы за ЗУ осуществляется законно.

Да, законно. С позиций жилищного законодательства. Ну что ж, давайте руководствоваться жилищным...

В задачу суда не входил анализ соотношения отдельной платы за обслуживание ЗУ и платы за содержание и ремонт жилых помещений. В рамках заявленных истцом требований суд не рассматривал то обстоятельство, что стоимость обслуживания ЗУ включена в цену за содержание и ремонт жилых помещений, а также не рассматривал то обстоятельство, что отдельные цены за обслуживание ЗУ в рамках ст.ст. 156, 158 ЖК РФ Правительством Москвы не установлены.

Согласен, стоимость обслуживания ЗУ может включаться в ЕПД отдельной строкой. Однако, поскольку данная плата входит в размер платы за содержание и ремонт жилых помещений (что и установил суд), выделение платы за обслуживание ЗУ отдельной строкой должно сопровождаться одновременным уменьшением на ту же сумму размера платежа за содержание и ремонт жилых помещений. К тому же в рамках ст.ст. 156, 158 ЖК РФ иные обязательные платежи попросту не установлены. То есть, в рамках жилищного законодательства плата за обслуживание ЗУ может быть выделена только из платежа за содержание и ремонт, и это не противоречит выводам суда.

И жуликов просят: уменьшите размер платы за содержание и ремонт на стоимость обслуживания ЗУ.

В ответ жулики прикидываются шлангами и заявляют, что целевое назначение платежа не свидетельствует о двойном взимании платы.

Очень остроумно... Ну пускай...

Жуликам напоминают, что ч. 3 ст. 156 и ч. 4 ст. 158 ЖК РФ требуют установления органом власти размера обязательных платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества. **Где тот правовой акт, которым установлен обязательный размер платы за обслуживание ЗУ?** - спрашивают жуликов.

После [направления ОЗПП запроса в прокуратуру Москвы](#), поняв, видимо, что рано или поздно круг закончится, жулики, корпоративно обдумав ситуацию [на самом высоком уровне](#), придумали третью версию, подлежащую впариванию населению.

3. Третья версия представляет собой следующую комбинацию, [озвученную](#) ДЭПиР города Москвы:

В утверждаемых Правительством Москвы ставках планово-нормативного расхода на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на 2011 и 2012 гг., не учтены расходы по техническому обслуживанию запирающих устройств, установленных в подъездах жилых домов.

Названные расходы должны оплачиваться собственниками и нанимателями жилых помещений отдельно по цене, определенной договором на оказание услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств.

Решение о включении в единый платежный документ, по которому осуществляется оплата жилищных и коммунальных услуг, платежей за иные услуги, в том числе услуги по техническому обслуживанию запирающих устройств, должно приниматься собственниками помещений конкретного многоквартирного дома на общем собрании собственников в установленном законодательством порядке.

По поводу ставок планово-нормативного расхода и их отношения к ценам за содержание и ремонт было сказано выше. Интерес представляет мотивировка, почему *"названные расходы должны оплачиваться собственниками и нанимателями жилых помещений отдельно по цене, определенной договором на оказание услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств"*. Ответ: согласно решению собственников о включении данной платы в ЕПД".

А где же установление собственниками размера оплаты согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ? С какой стати тогда возникает обязанность оплаты именно в размере, определенном договором между управляющей и обслуживающей организациями?

Да ни с какой - налицо продолжение незаконных действий: включение платы за обслуживание ЗУ в ЕПД в отсутствие надлежащим образом установленного собственниками или органом власти размера оплаты, без уменьшения платежей за содержание и ремонт, в отсутствие договоров с жильцами или их согласия. То есть, все то же самое, что и раньше.

Ну и отдельно остается упомянуть о нанимателях жилья.

Согласно ч. 3 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей определяется только и единственно - соответствующим органом государственной власти города Москвы. Никакие решения собственников не могут вменить в обязанность нанимателю оплачивать какие-либо иные платежи сверх установленных соответствующим органом власти. Данное обстоятельство подтверждается [Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 01.03.2011 по делу № 86-ВПР10-9](#).

Такова ситуация, а выбор за Вами.