

# ДОМОФОН: ЮРИДИЧЕСКАЯ СТОРОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНТЕРЕСОВ

**В. Антуфьев**  
*Ведущий специалист УТОиСН ИИФ*  
**Г. Темников**  
*Начальник УТО и СП ИИФ*

В ноябрьском номере журнала была опубликована статья "Домофон – мода или необходимость", о некоторых экономических аспектах обслуживания домофонного оборудования. Для полноты картины имеет смысл рассмотреть вопросы установки и обслуживания домофонов не только с точки зрения экономики, но и правовых основ.

Разговор мы построим в виде описания отдельных ситуаций, как реальных, так и гипотетических. Каждое описание, по мере возможности мы снабдим ссылкой на соответствующий раздел законодательства и более – менее понятными комментариями, а для того, чтобы как-то конкретизировать обстановку сделаем следующие предположения:

- Вы деятельный начинающий бизнесмен, или старый коммерческий волк, но в любом случае Вы решили освоить для себя новое направление экономической деятельности.
- Вы все-таки прочитали нашу статью в сентябрьском номере и сделали для себя определенные положительные выводы.
- Положительные выводы привели к тому, что Вы с головой влезли в сферу домофонного оборудования.

• Активная деятельность на ниве установки и обслуживания домофонов оказалась небывало успешной. Количество смонтированных комплектов домофонного оборудования перевалило за сотню, а обслуживание начало давать определенную прибыль.

Вот тут-то и начинаются огорчения, ибо Вы, уважаемый начинающий бизнесмен, вступили на минное поле, называемое правом общей собственности.

Близкое общение с этим самым правом напоминает прогулку по Неве. В начале ноября. Ночью. Пешком. При толщине льда с мизинец. Если не замерзнете, то провалитесь. А если даже выплывете, то до ближайшего спуска к воде – около километра, а так – отвесные гранитные стены.

Теперь подробности. Как известно, в каждом стаде имеется определенный процент паршивых овец, портящих показатели настрига и надоя. В Вашем случае такими паршивыми овцами являются отдельные злобные квартиросъемщики, не желающие за свой счет идти стройными рядами к улучшению социально-бытовых условий. И, что самое смешное, они имеют на это полное право, гарантированное в законодательном порядке Гражданским кодексом РФ. Рано или поздно всем приходится с этим сталкиваться.

Согласитесь, что любую возникшую проблему можно решить в судебном порядке, но ожидание решения суда по каждому конкретному случаю может свести на нет всю Вашу деятельность. Конфликтные ситуации той или иной степени взрывоопасности возникают примерно в 20-30% процентах подъездов, оборудованных домофонами. Разрешение каждого конфликта в суде может занять от одного месяца до года, с привлечением значительных сумм. Поэтому мы будем говорить только о рекомендациях по частному, внесудебному разрешению конфликтов, подкрепляя рекомендации пунктами статей соответствующих законов.

Это было лирическое вступление. Переходим к описанию конкретных случаев.

## **Случай первый (самый распространенный). Из жизни**

В подъезде, где Вы предполагаете установить домофонное оборудование, проживает тихая старушка - пенсионерка. Возможно это не старушка, а одинокая молодая студентка, малообеспеченная многодетная семья или спившийся до последней стадии алкоголик. В любом случае, денег у старушки-студентки-алкоголика нет. Возмущенная подобной наглостью общественность постановляет: а) установить домофон не привлекая денежных средств старушки; б) абонентское устройство в квартиру старушки не устанавливать; в) выдать старушке некое количество домофонных ключей (на тему ключей возможны вариации: выдать один – два ключа бесплатно, продать один (несколько) ключей, в особо клинических случаях – не давать ключей вообще). Если старушку-студентку-алкоголика подобное решение не устраивает, она идет в обслуживающую домофонное оборудование организацию и просит (требует) разрешить конфликт. Ваши действия?

### Статья 1 Гражданского кодекса РФ

Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

*(Далее курсивом выделен официальный текст Гражданского кодекса РФ. Обозначение 1.1 расшифровывается, как статья 1, пункт 1; ...244.3 - статья 244, пункт 3; 304 - статья 304 и т.д.)*

304. Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

305. Права, предусмотренные статьями 301-304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Вам необходимо разъяснить жителям, что любое устанавливаемое устройство должно обеспечивать беспрепятственный доступ квартиросъемщику к занимаемой им жилплощади. При ограничении количества ключей квартиросъемщик вправе потребовать установки на домофонное оборудование цифрового кода доступа (современные домофоны поддерживают данную функцию). Практика показывает, что установка подобного кода сводит на нет смысл установки домофонного оборудования - через две недели код знает весь город.

Имеет смысл продать квартиросъемщику, при предъявлении документов, подтверждающих право жильца на жилплощадь, необходимое количество ключей (возможно, выдать бесплатно один - два ключа: последствия установки кода обойдутся дороже). Любой суд признает Ваши действия правильными.

### Случай второй (прямо противоположный). Из жизни.

Квартиросъемщик обратился в суд с просьбой установить на домофонное оборудование код общего доступа и суд его иск удовлетворил. После этого квартиросъемщик сообщает установленный код всем желающим и нежелающим в радиусе десяти километров, мотивируя свои действия тем, что хочет обеспечить свободный проход всем, кто к нему приходит. В результате через неделю подъезд превращается в проходной двор. Снова на лестничных площадках толпа подростков, пустые бутылки, окурки, использованные шприцы и лужи мочи. Теперь уже разъяренная общественность вламывается к Вам в офис с требованием сделать хоть что-нибудь.

10.1. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах...

10.2. В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

14. Допускается самозащита гражданских прав. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения.

15.1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В этой ситуации можно рекомендовать удалить код доступа, невзирая на решение суда, при наличии письменного заявления всех остальных квартиросъемщиков. Жителям можно посоветовать обратиться в суд с иском об умышленном нарушении права общей собственности, возмещении материального ущерба и компенсации морального вреда. Судьи, в основном, тоже живут в подъездах и, скорее всего, удовлетворят подобный иск.

244.3. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

247.1. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В общем случае, любой организации, так или иначе имеющей дело с общей собственностью, рекомендуется не предпринимать каких-либо серьезных действий, не

# ИНТЕЛЛЕКТ

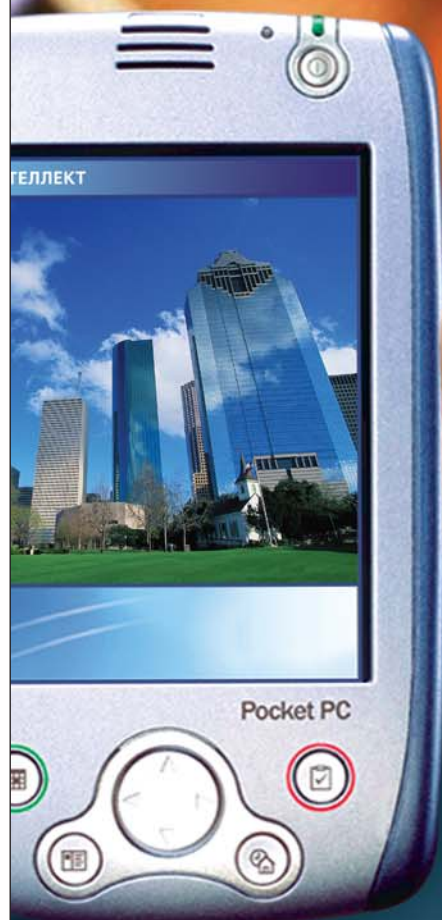
возможности безграничны

## ВИДЕТЬ... как на ладони

Видеонаблюдение с помощью карманного компьютера Pocket PC значительно расширяет возможности системы с точки зрения мобильности

На КПК устанавливается специальный модуль, который взаимодействует с ИНТЕЛЛЕКТОМ по сети:

- Wireless LAN
- GPRS
- BlueToot



- HP iPAQ H1930 / H1940 / H2210 / H2215 / H5150 / H5550
- Pocket LOOX 610
- Toshiba e750 / 755
- ViewSonic V36
- JVC iO
- MiTAC Mio 558 / 339
- Gateway 100X

 [www.itv.ru](http://www.itv.ru)  
интеллект. технологии. видео.

127018 Москва  
ул. Складочная 1, стр. 5, 4 этаж  
т/ф: 775-6161 (многоканальный)

Санкт-Петербург  
ул. Ефимова, д. 4а, м. «Сенная площадь»  
Тел/Факс (812) 441-3322

заручившись предварительно согласием всех или подавляющего большинства владельцев общей собственности. Лучше всего, если данное согласие будет оформлено отдельным документом.

#### Случай третий (те же и ЖКХ). Гипотетический

Может случиться так, что некоторым особо дальновидным руководителям находящегося поблизости ЖЭУ покажется странным, что Вы, устанавливая домофонное оборудование на их территории, получаете прибыль, а им не перепадает ни копейки. От Вас потребуют плату за доступ к инженерным коммуникациям, установку отдельного счетчика и плату за электроэнергию для блока питания по расценкам для юридических лиц, плату за обслуживание электриками ЖЭУ выделенной Вам розетки и т.д.

Конечно, случиться подобное может только где-нибудь в Гваделупе, а не в нашей стране, но все же ...

*290.1. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.*

В этом случае рекомендуется при заключении договора явно указывать в тексте договора, что устанавливаемое оборудование переходит в общую собственность квартиросъемщиков после оплаты всей суммы по договору и подписании акта сдачи-приемки работ, а Ваша организация осуществляет в дальнейшем только обслуживающие функции. Также в договоре нужно указать отдельным пунктом, что оборудование места подключения домофона к сети ~220В электрической розеткой производится представителем квартиросъемщиков, совместно с представителем ЖЭУ.

Дальновидному руководству необходимо убедительно разъяснить, что ЖЭУ является такой же обслуживающей организацией, как и Ваша и не вправе требовать какую-либо дополнительную плату, а установка домофонного оборудования позволит в дальнейшем значительно сократить затраты на ремонт подъезда, при том, что сметная стоимость ремонта не изменится.

#### Случай четвертый (от добра добра не жди).

##### Из жизни

Предположим, что в офис приходит квартиросъемщик, предъявляет документы на право владения жилплощадью, и просит установить в его квартире абонентское устройство (трубку). При этом он объясняет, что раньше все были в отъезде, не было денег, болели родственники и т.п.

Идя навстречу пожеланиям жильца, Вы устанавливаете в его квартире абонентское устройство по расценкам Вашей организации, а на следующий день приходят остальные квартиросъемщики и спрашивают, по какому праву это сделано.

*245.3. Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.*

*Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.*

В этой ситуации сказать можно только одно: жильцы абсолютно правы. Данные вопросы нужно решать только с участием собственников имущества или через суд.

Чтобы подобных эксцессов не возникало, повторим:

Не предпринимайте каких-либо серьезных действий, не заручившись предварительно согласием всех владельцев общей собственности. При этом ответственность за принимаемое решение необходимо возложить именно на собственников.

#### Случай пятый (проверяйте деньги не отходя от кассы). Из жизни

Следующая ситуация может возникнуть в тех организациях, которые устанавливают домофонное оборудование в рассрочку.

Предположим, что один или несколько жильцов из подъезда с установленным домофонным оборудованием не заплатили часть денег. При этом они как бы и не отказываются платить (такие вопросы решает суд), но и не платят. Как итог - "зависшие" договора, проблемы с бухгалтерией, а если конец года, то и с налоговой инспекцией.

*247.2 Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.*

Возложите свои проблемы на плечи жильцов. Заключайте договор не с конкретными квартиросъемщиками, а с инициативной группой квартиросъемщиков, в лице ее представителя. Таким образом, вместо разрозненного "букета" физических лиц Вы получаете одно юридическое лицо, полностью отвечающее за выполнение всех обязательств по договору.

Еще раз повторимся: оговаривайте в договоре передачу устанавливаемого оборудования в общую собственность квартиросъемщиков после оплаты всей суммы по договору и подписании акта сдачи-приемки работ. Укажите, что в случае невыполнения условий договора организация имеет право произвести полный или частичный демонтаж установленного оборудования.

Если ситуация с неуплатой все же возникла, начинайте угрожать демонтажем. Законопослушная часть жильцов заставит неплательщика выложить требуемую сумму.

#### Случай шестой (пиратский, более технический, чем юридический). Из жизни

Вы стали замечать, что в обслуживаемых подъездах количество абонентских устройств постоянно увеличивается, при том, что Вы ни одной дополнительной трубки не устанавливали.

Случилось страшное. В городе завелись пираты, они же "черные монтажники". Борьба с ними очень сложно. Они мобильны, они себя не афишируют, им наплевать на законы и договора. Уровня их цен на установку дополнительных абонентских устройств можно достигнуть только под угрозой полного разорения.

Законы для пиратов не писаны, поэтому и пункты статей мы указывать не будем. Способов борьбы с этим явлением три:

- **Радикальный.** Борьба с пиратами можно с помощью простых технических приспособлений (обрезок водопроводной трубы, велосипедная цепь) и умелых рук (сжатых в кулаки). Но тут неизвестно кто - кого. И при любом исходе в суд Вы придете в наручниках.
- **Шпионский.** Через агентурные каналы вычислить телефон "черного монтажника", заказать установку абонентской трубки и устроить на месте монтажа засаду "на живца". Сложность этого способа связана с нахождением человека, готового стать "подсадной уткой", да и все необходимые документы у пирата могут оказаться в полном порядке. К тому же найти мотив для начала судебного процесса против "черного монтажника" практически невозможно. Пират -

всего лишь установщик оборудования, а решение о незаконном подключении принимает квартиросъемщик.

- Способ, который действительно помогает. Почти все наиболее распространенные панели вызова домофона поддерживают функцию блокировки отдельных номеров квартир. Не пренебрегайте этой возможностью. Сразу после монтажа заблокируйте все незанятые номера. При официальном подключении нового абонентского устройства номер конкретной квартиры можно разблокировать. Постороннему человеку подобрать сервисный код для разблокировки можно, но процесс этот очень длительный и требует специальных знаний. Вряд ли пират станет этим заниматься. Кроме того, в договоре на обслуживание домофона явно оговорите, что самовольное вмешательство в конструкцию (в том числе подключение дополнительных устройств) влечет за собой отказ от обслуживания, вплоть до полной детальной экспертизы комплекта домофонного оборудования за отдельную плату.

**Заключение**

В этой статье мы рассмотрели только некоторые из основных вопросов. Список подобных ситуаций можно продолжать бесконечно, но, к сожалению, формат журнала не позволяет этого сделать.

В завершение хотелось бы добавить следующее: после публикаций по домофонному оборудованию на экономическую и юридическую темы, логично было бы предположить появление в следующем номере технической статьи по вопросам обслуживания и ремонта домофонов. Такая статья в ближайшем будущем не планируется. Тема эта заслуживает отдельной книги, а описание особенностей конструкции отдельных устройств очень сильно напоминает скрытую рекламу производителей этих самых устройств.

В качестве альтернативы мы можем предложить следующее:

На официальном сайте Института инженерной физики <http://www.iifrf.ru> в разделе "Публикации" выложена в электронном виде разработанная специалистами Управления техники общего и специального назначения ИИФ "Инструкция по проведению регламентных работ по обеспечению штатного функционирования комплекта средств инженерной защиты (КСИЗ) объекта".

В инструкции отображены порядок и условия проведения ремонтных работ, конструктивные особенности ремонта отдельных комплектующих домофонного оборудования.

Ознакомление с подобным документом, по нашему мнению, представляет интерес для руководителей и технических специалистов организаций, занимающихся монтажом и обслуживанием домофонов.

Легендарная WAT-902H на новой элементной базе

WAT

902H2  
SUPREME

902H3  
SUPREME

Новое поколение высокочувствительных телекамер Watec (Япония)



**Эталон  
в технологии  
видеонаблюдения**



**ИНЖЕНЕРНАЯ  
КОРПОРАЦИЯ**

Тел: (095) 792-5110  
E-mail: [soling@soling.ru](mailto:soling@soling.ru)  
[www.soling.ru](http://www.soling.ru)



- WAT-902H2 - 1/2", 0,0003 Лк F1.4
- WAT-902H3 - 1/3", 0,0005 Лк F1.4
- Разрешение 570 ТВЛ
- Универсальный выход на АРД (VD или DC)

Отношение сигнал/шум - 46 дБ ● Электронный затвор до 1/100000 сек. (автоматический)  
 АРУ - Hi/Low ● Компенсация задней засветки ● Питание 12 В (DC) ± 10% ●  
 Потребляемый ток 160 мА ● Габариты 36x36x58 мм ● Масса 90 г ● CS, дополнительно требуется объектив