

Надо исходить из начальных условий установки запирающего устройства. Если у вас новый дом и это устройство было изначально по проекту строительства, то однозначно оно является частью инженерной системы МКД и управляющая организация обязана ее обслуживать из средств поступающих за "содержание и ремонт", поскольку оно относится к общему имуществу исходно. Если, как это обычно происходило, установка ЗУ производилась на средства собранные собственниками, то надо было на общем собрании проголосовать за включение ЗУ в состав общего имущества.

Как следует из распоряжений Правительства Москвы обслуживание ЗУ возложено на жителей. Многие жители собирали деньги и заключали договор на установку ЗУ с некой фирмой, и их специалисты приходили по заявкам жителей при необходимости ремонта и наладки.

Поднимите историю вопроса в вашем доме, наверняка также.

Потом все оплату включили в ЕПД и появилась ростовщическая строка "обслуживание ЗУ".

По Правилам 354-ПП РФ дополнительные услуги не коммунального характера могут осуществляться управляющей организацией только на основании решения ОСС при наличии согласованного договора с собственниками (или включение данной услуги в договор управления, утвержденного собственниками).

Управляющая организация обязана выполнять условия ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан. В целях безопасности и исполнения норматива Москвы "Содержание подъездов жилых домов" - НМ-97-02/2, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 04.06.96 N 465 по п.2.2.

Условия содержания подъездов должны исключать возможность несанкционированного проникновения в них посторонних лиц и сохранность инженерного оборудования. Поэтому запирающее устройств должно быть на входной

двери. Но ЗУ могут быть разных типов: -механический кодовый замок, -электрический кодовый, -электрический кодовый с переговорным устройством.

Если оплата ЖКУ, в том числе "содержание и ремонт" производится по тарифу, утвержденному Правительством Москвы, то надо иметь в виду, что в них не заложено техническое обслуживание систем не входящих в состав общего имущества.

Поэтому, вы можете отказаться от оплаты ЗУ на основании отсутствия решения ОСС о включении этой услуги в ЕПД и в договор управления. Ограничиться механическим кодовым замком, который УО обязана будет ремонтировать как элемент входной двери.

Можете принять решение на сходе жителей подъезда об оплате обслуживания по мере необходимости, а не ежемесячно по ЕПД, собирать средства самостоятельно, заключить договор с сервисной фирмой об абонентском обслуживании по разовым вызовам.

Можете договориться с УО, о выводе этой строки из ЕПД и организации обслуживания также по заявкам при необходимости.

На ОСС можете принять решение о включении ЗУ (электрический кодовый с переговорным устройством или без него) в состав общего имущества и внесение его в технический паспорт МКД. Тогда сможете добиваться обслуживания ЗУ из средств УО.

Сложные пути взаимодействия с нашей бюрократией. Но не безнадежные.

Что касается антенны ТВ. Когда-то у нас была коллективная антенна эфирного вещания. Ее благополучно украли в девяностые, не без участия организаторов реформы ЖКХ. Внедрили кабельные сети телекоммуникаций для предоставления услуг телевидения пакетом программ ТВ на коммерческой основе. А в ЕПД ввели строку оплаты.

И это тоже "дополнительные" услуги не коммунального характера, которые могут осуществляться управляющей организацией только на основании решения ОСС при наличии согласованного договора с собственниками (или включение данной услуги в договор управления, утвержденного собственниками)".

Поднимите Технический паспорт МКД, и если в нем сохранилась запись о существовании коллективной антенны, то требуйте от УО восстановления коллективной антенны эфирного приема телепрограмм бесплатных каналов. Эту антенну они должны обслуживать за свой счет.

Или требовать заключение договора с организацией, которая предоставляет в вашем доме услугу теле вещания пакетов программ ТВ оплату за использование общего имущества МКД, в счет компенсации собственникам затрат по данной строке, в размере согласованном на ОСС.

Оплату могут брать только за дополнительные каналы ТВ по отдельному договору с конкретными пользователями, а обязательные каналы предоставлять бесплатно. Это тоже добиваться не легко с нашей бюрократической и коррупционной СИСТЕМОЙ.

Все про домофоны http://yasenevo2.info/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=38&Itemid=34