*(редакция № 2 на 15 января 2022 г.)*

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ПРИКАЗ**

**от 4 октября 2019 г.**  
**№ 847**

**Об утверждении Правил организации установки и эксплуатации домофонов и кодовых замков**

САЗ (02.12.2019) № 19-46

*Согласован:*  
*Государственные администрации городов и районов*

*Зарегистрирован Министерством юстиции*  
*Приднестровской Молдавской Республики 27 ноября 2019 г.*  
*Регистрационный № 9183*

В соответствии с [Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 "Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=OqysDzEH%2bCcITB8Jpr1D4g%3d%3d) (САЗ 18-1) с изменениями и дополнениями, внесенными [постановлениями Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 377](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=lcP%2fESKOGJSeVJV0acY9wg%3d%3d) (САЗ 18-1), [от 7 июня 2018 года № 187](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=30R6LzGDi8I9j2XFCpK6bQ%3d%3d) (САЗ 18-23), [от 14 июня 2018 года № 201](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=YLkRS4n7EJoXVIHGNg5pgg%3d%3d) (САЗ 18-25), [от 6 августа 2018 года № 269](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=kJS25nz7fR8gj%2f07XYtawQ%3d%3d) (САЗ 18-32), [от 10 декабря 2018 года № 434](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=5BYsPCHm6Y2uw4GBNVyTbA%3d%3d) (САЗ 18-50), [от 26 апреля 2019 года № 145](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=fJbeuCeXqPQfZIv9b9YsAw%3d%3d) (САЗ 19-16), [от 31 мая 2019 года № 186](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fvMo%2bWmeXSG6Jfc9ZA9OaQ%3d%3d)  (САЗ 19-21), приказываю:

1. Утвердить Правила организации установки и эксплуатации домофонов и кодовых замков согласно Приложению к настоящему Приказу.

2. Признать утратившим силу Приказ Государственной службы энергетики и жилищно-коммунального хозяйства [Приднестровской Молдавской Республики от 30 октября 2013 года № 437 "Об утверждении Методических рекомендаций об организации установки и эксплуатации домофонов и кодовых замков"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=VaBHv8UJ8Q7Ypu7HZR9kwg%3d%3d) (САЗ 14-6), с изменениями внесенными Приказом Министерства экономического развития [Приднестровской Молдавской Республики от 29 июля 2019 года № 633](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=sPoo%2bIyxe4cMlnVfMujBHQ%3d%3d) (САЗ 19-32).

3. Направить настоящий Приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Приднестровской Молдавской Республики.

4. Настоящий Приказ вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.

**И.о.министра А.А. Слинченко**

г. Тирасполь  
4 октября 2019 г.  
№ 847

Приложение к Приказу  
Министерства экономического развития  
Приднестровской Молдавской Республики  
от 4 октября 2019 года № 847

# Правила организации установки и эксплуатации домофонов и кодовых замков

## 1. Общие положения

1. Настоящие Правила разработаны с целью обеспечения инициативы граждан по организации работ, связанных с установкой и обслуживанием домофонов, кодовых замков на входных дверях подъездов многоквартирных жилых домов в жилищном фонде Приднестровской Молдавской Республики, а также оплаты этих работ.

2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

а) домофон - электронное переговорное устройство, обеспечивающее связь лица, желающего попасть внутрь помещения, с абонентами, открывание двери с помощью индивидуального ключа и индивидуального цифрового кода, а также позволяющее абоненту без непосредственного контакта с лицом, желающим попасть внутрь помещения, преградить или разрешить ему доступ внутрь;

б) кодовый замок - запирающее устройство, открывание которого осуществляется при наборе специальной комбинации цифрового кода;

в) заказчик на установку прибора - юридическое или физическое лицо, уполномоченное собранием нанимателей, собственников здания, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом;

г) абонент - собственник (наниматель, арендатор) жилого (нежилого) помещения подъезда многоквартирного жилого дома, подключенного к домофону на входной двери в подъезд многоквартирного жилого дома;

д) эксплуатирующая организация - организация, которая по договору с заказчиком осуществляет работы по проектированию и установке домофона (кодового замка) и техническое обслуживание домофона (кодового замка).

3. При установке домофона (кодового замка) на входной двери подъезда многоквартирного жилого дома не должны быть ущемлены охраняемые законом права собственников (нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома, по каким-либо причинам не участвовавших в финансировании работ по проектированию и установке домофона (кодового замка).

4. Эксплуатирующая организация по договору с собственниками (нанимателями, арендаторами) жилых и нежилых помещений в подьезде многоквартирного жилого дома запрашивает технические условия на установку домофонов (кодового замка) у организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами.

5. Представитель организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами, наряду с собственниками (нанимателями, арендаторами) жилых и нежилых помещений в подьезде многоквартирного жилого дома участвует в приемке выполненных работ, подписывает Акт приемки домофона (кодового замка) на техническое обслуживание (Приложение № 1 к настоящим Правилам).

6. Эксплуатирующая организация передает технический паспорт на домофон (кодовый замок) (Приложение № 2 к настоящим Правилам), а также специальную комбинацию цифрового кода от кодового замка или индивидуальный цифровой код и комплект индивидуальных ключей от домофона, представителю организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами, в количестве, необходимом для его передачи всем обслуживающим специализированным организациям а также в аварийно-спасательным, почтовым и государственным службам."; ┐

7. Техническое обслуживание установленного домофона (кодового замка) осуществляется эксплуатирующей организацией, установившей домофон (кодовый замок) в соответствии с договором, заключенным собственниками (нанимателями, арендаторами) жилых и нежилых помещений в подьезде многоквартирного жилого дома.

## 2. Порядок установки и эксплуатации домофонов (кодовых замков)

8. Инициаторами установки на входной двери в подъезде многоквартирного жилого дома домофона (кодового замка) могут быть:

а) собственники (наниматели, арендаторы) жилых помещений подьезда многоквартирного жилого дома;

б) организация, осуществляющая управление многоквартирным жилым домом;

в) собственники (наниматели,арендаторы) нежилых помещений подьезда многоквартирного жилого дома.

9. Финансирование работ по установке и дальнейшей эксплуатации в подъезде многоквартирного жилого дома домофона (кодового замка) может осуществляться:

а) самостоятельно одним или несколькими юридическими и (или) физическими лицами - инициаторами установки. Реализация данного варианта возможна при условии достижения со всеми остальными собственниками (нанимателями, арендаторами) жилых и нежилых помещений в подъезде многоквартирного жилого дома согласия на установку домофона (кодового замка);

б) коллективно - собственниками (нанимателями, арендаторами) жилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома и собственниками (нанимателями, арендаторами) расположенных в нем нежилых помещений при условии принятия ими соответствующего решения о размерах участия в финансировании работ по установке и последующему обслуживанию домофона (кодового замка).

10. В случае реализации варианта коллективного финансирования расходов по установке домофона (кодового замка), предусмотренного подпунктом б) пункта 9 настоящих Правил, решение о порядке финансирования (оплаты) установки домофона (кодового замка) может быть принято на общем собрании представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома.

При установке кодового замка принятие решения может быть проведено методом письменного опроса.

11. Решение собрания представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома оформляется протоколом. Приложением к протоколу является полный список квартир и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома, в котором:

а) указывается номер квартиры и фамилия собственника (нанимателя, арендатора) жилого помещения (представителя собственников, если квартира находится в общей собственности);

б) указываются фамилия собственника (нанимателя, арендатора) нежилого помещения (если у него имеется необходимость пользоваться домофоном (кодовым замком));

в) проставлены подписи представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома, подтверждающие:

1) получение уведомления о проведении собрания;

2) поддержку инициативы;

3) участие в собрании (ставится в день его проведения).

12. В протоколе собрания представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома отражаются решения по следующим вопросам:

а) порядок принятия собранием решений;

б) порядок обсуждения; условия, при выполнении которых решение об установке домофона (кодового замка) будет признано принятым;

в) принятие принципиального решения о согласии на установку домофона (кодового замка), оплата которого предполагает привлечение средств собственников (нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома;

г) определение, в случае положительного решения предыдущего вопроса, порядка распределения платы между собственниками (нанимателями, арендаторами) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома:

1) единовременной платы- за установку домофона (кодового замка);

2) текущих платежей - за последующее обслуживание домофона (кодового замка);

д) порядок перераспределения единовременных и текущих платежей в случае отказа отдельных представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома от права пользования домофоном (кодовым замком). При этом возможен и вариант, когда часть представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома примет на себя финансирование приобретения и установки домофона (кодового замка) при достижении соглашения о последующем коллективном участии в расходах по текущему содержанию домофона (кодового замка);

е) утверждение размеров и порядка внесения единовременного и текущих платежей;

ж) выбор заказчика и возложение на него полномочий по заключению договоров на установку и обслуживание домофона (кодового замка), сбору денежных средств.

13. В принятом решении об установке домофона (кодового замка) заказчику может быть оговорено условие полной или частичной предоплаты за приобретение и установку домофона (кодового замка), условия и порядок изменения договорной платы за обслуживание домофона (кодового замка), вызванных изменением уровня действующих цен, а также и другие вопросы, возникающие в сложившейся практике организации договорных отношений.

14. При не достижении участниками собрания представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома общего согласия по вопросам, перечисленным в подпунктах а) - е) пункта 12 настоящих Правил, все дальнейшие действия прекращаются.

15. Один экземпляр протокола собрания представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома передается на хранение в обслуживающую многоквартирный жилой дом управляющую компанию, второй - выбранному заказчику для совершения последующих процедур.

16. На основании принятого участниками собрания представителей (собственников, нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома решения заказчик может заключить договор с эксплуатирующей организацией на выполнение работ по установке домофона (кодового замка), а также на его техническое обслуживание.

17. Техническое обслуживание установленных домофонов (кодовых замков) осуществляется эксплуатирующей организацией с взиманием платы с абонента на основании заключенного договора на техническое обслуживание домофона (кодового замка).

18. После монтажа домофона комплекты индивидуальных ключей, а в случае установки кодового замка - специальная цифровая комбинация кода передаются собственникам (нанимателям, арендаторам) жилых и нежилых помещений подъезда многоквартирного жилого дома. В организацию, осуществляющую деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами, передаются индивидуальный цифровой код и комплекты индивидуальных ключей, в количестве, необходимом для обеспечения возможности доступа и осуществления технического и аварийного обслуживания специализированными организациями, а также в аварийно-спасательные, почтовые и государственные службы.

В случае одностороннего отказа собственника (нанимателя, арендатора) от услуг эксплуатирующей организации или при отказе от использования индивидуального ключа, собственник (наниматель, арендатор) помещения имеет право получить индивидуальный цифровой код домофона от организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами, для обеспечения беспрепятственного доступа в помещение многоквартирного жилого дома.**".**

## 3. Технические требования к организации работ по установке домофонов (кодовых замков)

19. Технические требования к входной двери в подьезд многоквартирного жилого дома:

а) конструкция: рамная двухслойная либо гнутосварная трехслойная, толщина двери - не менее 40 мм;

б) толщина наружного листа не менее 2 мм, толщина внутреннего листа не менее 1,5 мм. Должны быть предусмотрены усиленные конструктивные элементы под установку замка и доводчика;

в) дверная коробка должна быть выполнена из профильной трубы сечением не менее 60х20 мм;

г) обязательно установка шариков либо шарикоподшипников в петлях двери. Петли должны быть строго соосными и гарантировать отсутствие подклинивания при любом угле открывания двери. Наличие технологических отверстий для смазывания петель;

д) при высоте более 2,3 м дверь должна иметь 3 петли;

е) ширина подвижной створки двери должна быть не менее 800 мм и не более 1200 мм. Допускается установка глухой створки либо второй открываемой створки шириной не менее 300 мм;

ж) если конструкцией предусмотрена установка блока вызова домофона в створки двери, в месте его установки не должно быть ребер жесткости;

з) крепление дверной коробки должно производиться не менее чем в 6 точках (по 2 с каждой стороны и по одной сверху и снизу);

и) обязательно наличие утеплителя внутри двери;

к) ручка устанавливается только снаружи и должна иметь антивандальное исполнение;

л) на внешней стороне двери должен быть установлен специальный крючок для сумок;

м) конструкция двери должна иметь защиту от несанкционированного снятия;

н) покрытие двери должно надежно защищать ее поверхность от атмосферных воздействий сроком не менее 1 года. При проведении дополнительных сварочных работ все швы и заусеницы должны быть зашлифованы и закрашены в один цвет с покрытием двери;

о) для устранения возможных зазоров по периметру дверной проем после установки двери должен быть обработан монтажной пеной;

п) направление открывания двери должно соответствовать проекту на здание;

р) на двери установить указатель номера подъезда и номеров квартир в подъезде.

20. Технические составляющие домофонов:

а) блок вызова;

б) блок питания;

в) блок электроники (коммутации);

г) электромагнитный замок;

д) дверной доводчик;

е) кнопка выхода;

ж) проводка (в том числе от первого до последнего этажа с установочными элементами);

з) электронные ключи из расчета 1 (одна) штука на каждого собственника (нанимателя, арендатора) жилого (нежилого) помещения в подьезде многоквартирного жилого дома;

и) коммутатор этажный;

к) розетка электрическая;

л) металлическая дверь.

21.Монтаж домофона должен производиться с соблюдением требований действующих строительных норм и правил и других нормативных документов по эксплуатации жилищного фонда.

22. Допускается установка любого оборудования домофона, имеющего сертификат соответствия в системе государственных стандартов Приднестровской Молдавской Республики.

23. Эксплуатирующая организация должна иметь необходимое свидетельство об аккредитации на прокладку внутренних сетей электроснабжения до 1000 В.

24. Все оборудование, устанавливаемое на дверях подъездов многоквартирных жилых домов, должно иметь антивандальное исполнение.

25. Источник питания домофона должен иметь сертификат безопасности.

26. Подключение источника питания домофона к электросети должно производиться через отдельный автомат и электрическую розетку. Установка отдельного электросчетчика не требуется.

27. Нижний край блока вызова при установке на двери должен находиться на высоте 1400+ (-)10 мм от основания дверной коробки.

28. Вся проводка центрального оборудования домофона до слаботочного щита и к другим местам установки оборудования домофона должна производиться скрытым способом: в защитном рукаве, трубе, коробе. Возможна проводка кабеля как по внутренним стенам лестничной клетки, так и через подвал.

29. При установке блока вызова на открываемой створке двери подъезда многоквартирного жилого дома обязательно применение специального защитного кабель-перехода, врезаемого в дверную коробку.

30. Монтаж поэтажной проводки должен проводиться в слаботочных кабельных шахтах. При их отсутствии допускается прокладка скрытым способом по стене.

31. Ответвление проводов в квартиры на этажах должно проводиться в специальных установочных разветвительных или распаечных коробках.

32. Монтаж и подключение оборудования домофона должно осуществляться в соответствии с требованиями предприятия-изготовителя.

33. Минимальный состав обслуживаемого оборудования домофона:

а) пульт вызова - 1 штука;

б) замок электромагнитный - 1 штука;

в) кнопка выхода - 1 штука;

г) доводчик дверной - 1 штука;

д) блок абонентский (трубка) - №, где № - количество установленных блоков в жилых (нежилых) помещениях подъезда многоквартирного жилого дома.

е) коммутатор этажный:

1) блок питания - 1 штука;

2) розетка электрическая - штука;

3) кабельная слаботочная сеть домофона.

34. Перечень выполняемых работ при плановом техническом обслуживании домофонов (сроки определяются договором):

а) проверка наличия и целостности блоков и механизмов домофона в соответствии с техническим паспортом объекта;

б) проверка состояния дверей и домофонов;

в) проверка монтажа и фиксации доводчиков, ручек, задвижек, замков;

г) смазка дверных петель;

д) регулировка доводчиков по скорости его закрытия;

е) проверка прилегания якоря электромагнитного замка, при необходимости его регулировка;

ж) проверка внешнего вида вызывной панели, кнопок, выхода, проверка отсутствия залипания кнопок;

з) проверка наличия информационных этикеток;

и) проверка наличия замков на щитках с установленным электрооборудованием;

к) проверка наличия и при необходимости восстановление маркировки проводов и кабелей;

л) проверка целостности кабельной разводки и линий связи, замена участков, имеющих механические повреждения, длиной до 30 см.

м) проверка функционирования клавиатуры вызывного блока;

1) проверка прохождения сигнала вызова квартирных блоков (не менее 10%) и пультом консьержа и качества речи при разговоре;

2) проверка и регулировка громкости связи "посетитель - абонент"; устранение, в случае возникновения, возбуждения усилителя;

н) проверка открытия замка:

1) от квартирного переговорного устройства;

2) электронным ключом;

3) кнопкой "Выход";

4) индивидуальным кодом;

5) аварийного открытия замка при имитации неисправности системы.

о) проверка аудиоканала оборудования консьержа и восстановление системных и сервисных установок оборудования;

п) проверка сопротивления изоляции и защитного заземления домофона.

Приложение №1  
к Правилам организации установки и  
эксплуатации домофонов и кодовых замков