

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ
ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО НАДЗОРУ
В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА
ПО ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Гагарина, д. 60а, г. Липецк, Россия, 398002
тел./факс: (0742) 27 00 76/ 27 73 43 E-mail: ocgsen@lipetsk.ru
ОКПО 74016790, ОГРН 1054800240362, ИНН/ КПП 4825040932/ 482501001

Постановление

по делу об административном правонарушении совершенным юридическим лицом

22.05.2018г.

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и
благополучия человека по Липецкой области, г. Липецк, ул. Гагарина, 60 а

Руководитель Управления Роспотребнадзора по Липецкой области
Бондарев Владимир Александрович

(организация, должность, фамилия, имя, отчество должностного лица, вынесшего постановление)

Рассмотрел материалы дела об административном правонарушении, поступившие из
прокуратуры Советского района г. Липецка № 611 от 22.03.2018 года,
в присутствии _____

**Сведения о юридическом лице, в отношении которого ведется дело об
административном правонарушении:**

Полное наименование юридического лица Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Привокзальная»

Свидетельство о регистрации 1134825001893 от 08 мая 2013 г.

ИНН 4825094230 БИК 044506704 КПП 482501001 ОКПО 11203663

Расчетный счет №40702810300000004059 в ОАО «Липецккомбанк» г. Липецк

(номер банковского счета и банковские реквизиты)

юридический и фактический адрес: г. Липецк, ул. Московская, д. 20;

Законный представитель юридического лица: директор Шкляров Юрий Дмитриевич

**смягчающие (отягчающие) обстоятельства: ранее юридическое лицо не
привлекалось к административной ответственности.**

Установил Прокуратурой района в период времени с 05.03.2018 по 13.03.2018
проведена проверка по коллективному обращению жителей многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Липовская, д. 4 по вопросу выставления
управляющей организацией платы за проверку газового оборудования (техническое
диагностирование ВДГО).

В ходе проверки установлено, что многоквартирный жилой дом № 4 по ул.
Липовская г. Липецка находится в управлении ООО «УК «Привокзальная», что
подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома от 21.09.2015. ООО «УК «Привокзальная» (ИНН 4825094230,
ОГРН 1134825001893) имеет лицензию на осуществление предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными домами № 048 000003,
выданную Государственной жилищной инспекцией Липецкой области 10.03.2015.

В соответствии со ст.2 Конституции РФ, человек, его права и свободы являются
высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и
гражданина - обязанность государства.

В силу частей 1, 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), управление
многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия
проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном
доме, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленных Правительством Российской Федерации. Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила).

В соответствии с абз.3 п.5 Правил, в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газооснабжения, состоящая из газопроводов, продолженных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газиспользующего оборудования (за исключением газиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников

помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила). В соответствии с абз.3 п.5 Правил, в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного имущества в многоквартирном доме, предоставленного коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме).

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; 3) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила).

В соответствии с абз.3 п.5 Правил, в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к

внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газиспользующего оборудования (за исключением газиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утверждены Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень) и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п.21 Перечня, управляющая организация для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, обязана организовывать проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.

Проверка проводится не управляющей организацией, а специализированной организацией с привлечением, при необходимости, других организаций, имеющих в своем составе квалифицированный персонал и лабораторию неразрушающего контроля, аттестованных в установленном порядке, в соответствии с программой работ согласно договорам на выполнение указанных работ (пункт 6 Правил проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденный приказом Ростехнадзора от 17.12.2013 № 613).

В соответствии со ст.8 Федерального закона от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», Правительство Российской Федерации в области газоснабжения осуществляет свои полномочия в соответствии с Федеральным законом «О Правительстве Российской Федерации» и утверждает правила поставок газа, правила пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению.

В целях исполнения указанной нормы Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 утверждены Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению (далее - Правила). Согласно п.п.1,2 обозначенных Правил, настоящие Правила устанавливают порядок пользования газом в части обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, в том числе порядок заключения и исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. «Внутридомовое газовое оборудование» в многоквартирном доме - являющиеся общим имуществом собственников помещений газопроводы, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газиспользующее

оборудование (за исключением газиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

Пунктом 6 данных Правил установлено, что работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются специализированной организацией в порядке, предусмотренном настоящими Правилами,

на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, заключенного между заказчиком и исполнителем. Пункт 8 устанавливает, что работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляются в отношении этого оборудования, отработавшего нормативные сроки эксплуатации, установленных изготовителем, либо сроки эксплуатации, установленные проектной документацией, утвержденной в отношении газопроводов.

Проведение технического диагностирования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования обеспечивается путем заключения договора о техническом диагностировании указанного оборудования с организацией, отвечающей требованиям, определяемым Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору:

в отношении внутридомового газового оборудования - лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме (управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений - при непосредственном способе управления многоквартирным домом), а также собственником домовладения;

в отношении внутриквартирного газового оборудования - собственниками (пользователями) помещений, в которых размещено такое оборудование. При отсутствии сведений о нормативных сроках эксплуатации, установленных изготовителем, либо сроков эксплуатации, установленных проектной документацией, утвержденных в отношении газопроводов, применяется норма проектирования, установленная ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 №312), которая устанавливает в Приложении 3 срок эксплуатации внутридомового газопровода в 20 лет. В соответствии с абз.1 п.128 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя в жилом доме при наличии отвечающего установленным техническим требованиям бытового газопринимающего оборудования, вводного и внутреннего газопровода и другого необходимого внутридомового газового оборудования в жилом доме.

Потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования (пункт 129 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

Согласно п.3.1 Положения о диагностировании технического состояния внутренних газопроводов жилых и общественных зданий. Общие требования. Методы диагностирования. МДС 42-1.2000, утвержденного Приказом Госстроя РФ от 03.05.2000 №101, диагностика внутренних газопроводов включает в себя комплекс организационных и инженерно - технических мероприятий, предназначенных для определения: реальных условий эксплуатации газопровода; технического состояния газопровода; остаточного ресурса (продление, сверх нормативного, срока безопасной эксплуатации газопровода) или обоснования необходимости замены (реконструкции) внутреннего газопровода.

Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 №410 устанавливают, что безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления следующего комплекса работ (услуг): а) техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования; б) аварийно-диспетчерское обеспечение; в) техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования; г) замена оборудования (пункт 4 Правил). Работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляются в отношении этого оборудования, отработавшего нормативные сроки эксплуатации, установленные изготовителем, либо сроки

эксплуатации, установленные проектной документацией, утвержденной в отношении газопроводов (абз.1 пункта 8 Правил).

Правила проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования утверждены приказом Ростехнадзора от 17.12.2013 №613.

Согласно пункту 4 данных Правил, техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования проводится в целях: определения фактического технического состояния внутридомового и внутриквартирного газового оборудования либо их составных частей; поиска и определения неисправностей указанного оборудования; определения возможности дальнейшего использования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Заказчиком по договору о техническом диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования является в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома управляющая организация, товарищество или кооператив, индивидуальный предприниматель, приобретающие газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме - собственники таких помещений (подпункт «а» пункта 7 Правил).

В соответствии с п.17 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 №410, заказчиком по договору о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома является управляющая организация, товарищество или кооператив, индивидуальный предприниматель, являющиеся исполнителями коммунальной услуги по газоснабжению, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме - собственники таких помещений. Понятие «исполнителя коммунальной услуги» закреплено в п.8 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, согласно которому исполнителем коммунальных услуг может выступать лицо из числа лиц, указанных в пунктах 9 и 10 настоящих Правил.

В соответствии с п.9 данных Правил, условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищностроительного или иного специализированного потребительского кооператива с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом. Аналогично и ч.2.3 ст. 161 ЖК РФ закрепляет, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иного имущества; г) соблюдение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

В целях проверки газового оборудования ООО «УК «Привокзальная» с привлечением специализированной организации (ООО «АТИ Липецка») провела техническое диагностирование внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме № 4 по ул. Липовская, г. Липецка.

Согласно информации ООО «УК «Привокзальная» стоимость услуги по ВДГО в соответствии с договором № 22 от 16.05.2017 по указанному многоквартирному дому составила 53 550 рублей. Единновременное начисление на одну квартиру составило 450, 00 руб.

Данная сумма представлялась собственникам помещений многоквартирного дома однократно, в квитанции за февраль 2018 года. Согласно позиции управляющей организации, в связи с тем, что затраты на данный вид работ являются разовыми, так как проводятся в целях определения необходимости проведения капитального ремонта, он не входит в перечень обязательных работ и дополнительных работ по договору управления, но проведение его необходимо, управляющая организация провела диагностику ВДГО с выставлением платы за данный вид работ отдельной строкой сверх установленного размера платы.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечиваемом содержанием общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 названного Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Кроме этого, в соответствии с пунктами 16 и 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые собственников помещений в таком доме принимает на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений (п. 31 Правил).

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из предусмотренных законом способов управления многоквартирным домом, а равно общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом закреплены в статье 161 ЖК РФ.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 45 ЖК РФ). Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отражены в статье 44 ЖК РФ.

При этом императивный механизм установления сбалансированного тарифа (в интересах жильцов, собственников, а также выполняющего соответствующие работы лица) предусмотрен, в частности, пунктом 31 Правил № 491.

Из анализа приведенных следует, что к существенным условиям соответствующего договора относятся порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт, порядок внесения такой платы; размер платы должен быть согласован общим собранием собственников помещений; порядок определения платы должен быть четко сформулирован.

Процедура изменения платы за содержание жилого помещения регулируется положениями жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства. Названные нормы призваны в первую очередь гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией. Жилищное законодательство не предусматривает каких-либо изъятий в части, касающейся одностороннего изменения обслуживающей организацией указанной платы, а равно не

предусматривает право лиц, осуществляющих деятельность по содержанию общего имущества МКД, на одностороннее изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по договорам, заключенным с гражданами-потребителями, а также выставление платы за оказанные услуги в целях надлежащего содержания общего имущества сверх установленного тарифа.

Такие действия возможны только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников.

В ходе проверки установлено, что собственники помещений многоквартирного дома № 4 по ул. Липовская г. Липецка приняли решение выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией. Указанное решение оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В нарушение вышеуказанный требований законодательства ООО «УК «Привокзальная» предъявило к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме № 4 по ул. Липовская, г. Липецк в квитанции за февраль 2018 года, плату за услуги по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования, выставив данную плату сверх установленного тарифа на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Общее собрание собственников помещений в вышеуказанных домах по данному вопросу не проводилось, решение не принималось.

Указанные факты свидетельствуют о нарушении порядка ценообразования по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, регламентированного статьями 45, 156, 157, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. При этом общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов. Управляющая компания не вправе в одностороннем порядке повышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Таким образом, в действиях ООО «УК «Привокзальная» усматривается административное правонарушение, за которое предусмотрена ответственность по ч. 2 ст. 14.6. КоАП РФ - занижение регулируемых государством цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) на продукцию, товары либо услуги, предельных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного), занижение установленных надбавок (наценок) к ценам (тарифам, расценкам, ставкам и тому подобному), нарушение установленного порядка регулирования цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного), а равно иное нарушение установленного порядка ценообразования.

(статья Кодекса РФ об административных правонарушениях, наименование закона, пункт, статья санитарных правил, норм и гигиенических нормативов, санитарно-гигиенических и противозидемических мероприятий)

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 22.3, 23.13, 29.9, 14.6 ч.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ

Постановил:

Правонарушитель Полное наименование юридического лица Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Привокзальная»

Свидетельство о регистрации 1134825001893 от 08 мая 2013 г.

ИНН 4825094230 БИК 044506704 КПП 482501001 ОКПО 11203663

Расчетный счет №4070281030000004059 в ОАО «Липецккомбанк» г. Липецк

(номер банковского счета и банковские реквизиты)

юридический и фактический адрес: г. Липецк, ул. Московская, д. 20;

(Ф.И.О., привлекаемого к ответственности, наименование и местонахождение юридического лица)

подвергается административному взысканию в виде _____

В.А. Бондарев

(предупреждение, штраф с указанием его размера)

Законный представитель юридического лица: директор Шкляров Юрий Дмитриевич
 Постановление вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования _____

Настоящее постановление может быть обжаловано в вышестоящий орган через Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Липецкой области, вынесшее постановление о наложении административного взыскания, либо в суд по месту рассмотрения дела в 10-ти дневный срок со дня вручения, получения копии постановления.

Штраф должен быть внесен на счет

УФК по Липецкой области (Управление Роспотребнадзора по Липецкой области) р/с
 40101810200000010006 Отделение Липецк г. Липецк, ОКТМО 42 701 000, КБК
 14111602010016000140, ИНН/КПП 4825040932/482501001, БИК 044206001, л/с
 04461787800

не позднее 60 дней со дня вступления постановления в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, а в случае обжалования постановления не позднее 60 дней со дня поступления решения об оставлении жалобы или протеста без удовлетворения. Квитанция об уплате штрафа в 3 – дневный срок представляется лицом, привлеченным к административной ответственности, главному государственному санитарному врачу (заместителю), вынесшему постановление. При неуплате штрафа в срок, сумма штрафа на основании ст. 32.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях ~~будет~~ взыскана в принудительном порядке.

Руководитель
 Управления Роспотребнадзора
 по Липецкой области

В.А. Бондарев

(подпись)

В.А. Бондарев
 (инициалы и фамилия)

М.П.

Копия настоящего постановления получена _____

20 ____ г.

(подпись)

(расшифровка подписи получившего копию)

Копия настоящего постановления выслана заказным письмом по адресу: _____

Срок предъявления постановления к исполнению _____

(указывается срок в течение года со дня вступления постановления в законную силу)

Ксерокопию квитанции об уплате штрафа обязательно представить (лично, по почте, по факсу) в протокольную часть Управления Роспотребнадзора по Липецкой области по адресу: 398002, г. Липецк, ул. Гагарина, 60а, (каб. №304) телефон 30-88-29, 30-88-45, факс 27-73-43