

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (РОСПОТРЕБНАДЗОР)
Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области

634021, г. Томск, пр. Фрунзе, дом № 103-а, тел/факс 26-03-90

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №188

по делу об административном правонарушении

«28» июня 2016г.
15 час. 00 мин.

г. Томск
пр. Фрунзе, 103а

Заместитель руководителя Управления Роспотребнадзора по Томской области Маракулин Олег Павлович, рассмотрев материалы по делу об административном правонарушении, возбужденному постановлением прокуратуры Советского района г. Томска от 13.05.2016г. в отношении ООО «УК «Жилище», (ИНН 7017034441) по материалам проверки Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области (далее - Департамент),

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилище» (сокращенное наименование - ООО «УК «Жилище»),

Юридический адрес - 634061, г. Томск, ул. Тверская, д.57.

Фактический адрес - 634034, г. Томск, ул. Тверская, д.57.

Данные о государственной регистрации:

Предприятие зарегистрировано в налоговом органе 18.12.2002, ОГРН 1027000911728 ИНН 7017034441; КПП 701701001.

Фамилия Имя Отчество представителя юридического лица ООО «УК «Жилище» - Павлюк Виктор Андреевич по доверенности от 26.01.2016 года.

ООО «УК «Жилище» совершило административное правонарушение, предусмотренное статьей Кодекса РФ об административных правонарушениях:

ч.2 ст. 14.6 – *занижение регулируемых государством цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) на продукцию, товары либо услуги, предельных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобное), 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,* что выразилось в следующем:

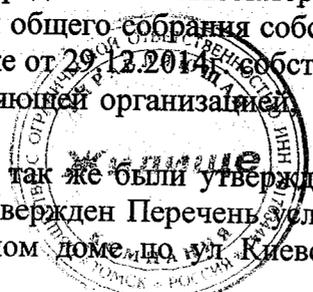
13.05.2016 прокуратурой Советского района г. Томска (далее - Прокуратура) возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УК «Жилище» по материалам проверки Департамента. Проверка проведена на основании распоряжения № С-0479 от 11.01.2016 по обращению собственника жилого помещения многоквартирного дома №9 по ул. Киевской в г. Томске Сараева Андрея Николаевича (от 08.02.2016 №С-0479). Акт проверки от 03.03.2016г № С-0479.

Прокуратурой Советского района постановление о возбуждении дела с материалами проверки направлено в Управление Роспотребнадзора по Томской области для рассмотрения в установленном законом порядке (вх. №4393/04 от 23.05.2016 с дополнениями от 31.05.2016 №4701; от 16.06.2016 вх.№5272/04).

В ходе рассмотрения предоставленных материалов проверки установлено следующее.

На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №9 по ул. Киевская в г. Томске от 29.12.2014г. собственники определили способ управления домом в форме - управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации избрано ООО «УК «Жилище».

Указанным решением так же были утверждены и приняты условия договора управления многоквартирным домом и утвержден Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по ул. Киевская 9 в г. Томске. В материалах проверки



д.т.с
07.11.16

представлена копия Договора управления многоквартирным домом от 29.05.2015г., заключенного с собственником жилого помещения №46 Саушкиной Л.С.

Таким образом, ООО «УК «Жилище» является исполнителем жилищно-коммунальных услуг в отношении потребителей этих услуг, проживающих в многоквартирном доме №9 по ул. Киевская в г. Томске.

Из обращения собственника Сараева Андрея Николаевича (кв.153) следует, ООО «УК «Жилище» самовольно без согласования с собственниками повысило размер платы на содержание, управление и текущий ремонт многоквартирного дома №9 по ул. Киевская в г. Томске. Решение об изменении ранее действовавших размеров платы собственниками не принималось. Собственники на общем собрании (протокол от 29.12.2014 года) приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, включая вывоз ТБО - 20,84 руб./м².

Заявленное в обращении подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 29.12.2014, имеющимся в материалах дела.

Согласно протоколу собственники утвердили Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и, соответственно, утвердили размер платы:

содержание общего имущества - 15,31 руб./м²;
текущий ремонт - 5,53 руб./м², всего 20,84 руб./м²

Согласно перечню услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 2015 год, утвержденному решением общего собрания собственников от 29.12.2014 г., «сбор и вывоз ТБО» входит в указанный перечень и составляет 2,35 руб./м².

В платежных документах ООО «УК «Жилище» за жилищные услуги за ноябрь, декабрь 2015 года были указаны размеры платы, утвержденные решением общего собрания собственников помещений от 29.12.2014г:

1. Содержание ОИ - 15,31 руб./м².
2. Уборка подъездов - 0,96 руб./м²;
3. Текущий ремонт - 5,53 руб./м²;
4. Домофон - 15,00 руб./м², как утверждено решением собрания собственников.

Из обращения собственников помещений многоквартирного дома следует, что они не принимали решение об увеличении размера платы за содержание общего имущества. Однако за январь получили платежные документы с новыми размерами платы.

В материалах дела имеется платежный документ ООО «УК «Жилище» за жилищные услуги (Сараев А.Н. кв.153) за январь 2016 года, в котором указывается 2 вида услуг:

1. Содержание многоквартирного дома в размере - 20,52 руб./м².
2. Обращение с твердыми коммунальными отходами -2,35 руб./м², всего 22,87 руб./м², вместо 20,84 руб./м².

Размер платы за вывоз твердых бытовых отходов (2,35 руб./м²), предъявленный с 01.01.2016 в платежных документах ООО «УК «Жилище» за ЖУ к оплате собственникам и пользователям сверх утвержденного размера платы, отдельной строкой дополнительно, на общем собрании собственников не утверждался. Размер платы увеличен. В квитанциях отсутствует информация о составляющих размера платы, позволяющая детально установить сумму начислений.

ООО «УК «Жилище» при проверке в письме от 19.02.2016 №115/146 предоставило информацию о том, что собственники помещений указанного многоквартирного дома не провели общее собрание, не приняли «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2016 год» и не установили размер платы, соответствующий перечню. В соответствии с п.4.3 Договора управления многоквартирным домом с 01.01.2016 оказывает услуги и работы по содержанию общего имущества и начисляет плату за их оказание и выполнение с учетом индексации на размер индекса потребительских цен (6,4%).

Однако, в материалах дела отсутствуют какие-либо документальные сведения, подтверждающие правомерность установления предъявленного с 01.01.2016 года размера платы за содержание и ремонт общего имущества и обращение с твердыми коммунальными отходами в доме №9 по ул. Киевская в г. Томске. Исходя из договора управления от 29.05.2015 года в перечне услуг и работ указано ежедневное предоставление услуги по сбору и вывозу ТБО.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в ч. 3 ст. 39 предусматривает, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Таким образом, законодатель предоставил Правительству Российской Федерации

содержания право осуществлять правовое регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Во исполнение требований федерального законодательства постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила).

Данные Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 17 Правил №491 собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Частью 1 статьи 36 ЖК РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ч.1 ст. 39; ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Структура платы за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с п. 1 ч.2 ст. 154 ЖК РФ включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за холодную, горячую воду, электроэнергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а так же отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.4 ст.154 ЖК РФ с 01.01.2016 года плата за коммунальные услуги включает в себя, в том числе, плату за обращение с твердыми коммунальными отходами.

Однако, в соответствии п.2. ч.9 ст.23 Федерального закона от 29.12.2014 №458-ФЗ «О внесении изменений Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 29.12.2015 №404-ФЗ) «в отношении собственников и пользователей помещений многоквартирных домов, указанных в п. 1 настоящей части, управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных кооперативов, осуществляющих управление такими многоквартирными домами, не применяются положения части 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации и частей 6.2, 6.3, 7.1 статьи 155, части 1 статьи 157, частей 2.1, 11.1, 12, 15.1 статьи 161, части 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.12.2015 №404-ФЗ) в части обращения с твердыми коммунальными отходами. Плата за обращение с твердыми коммунальными отходами входит в состав платы за содержание жилого помещения для собственников помещений и нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, указанных в пункте 1 настоящей части».

В силу п.1-7 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. При этом 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 настоящего 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.

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.

В соответствии с ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В силу пункта 31 Правил № 491 при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

В п. 35 Правил №491 установлено требование о том, чтобы указанные в п.п. 31-34 Правил №491 размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, исходя из сложившихся в муниципальном образовании рыночных цен на аналогичные услуги и работы.

Частью 2 ст.162 ЖК РФ установлено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений многоквартирного дома) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы, оказывать услуги 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 и пользователям в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно п.3 ч.3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указан, в том числе, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а так же порядок внесения такой платы.

Согласно части 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Таким образом, из анализа вышеуказанных норм следует, что вопросы определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, что основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании, что соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечения со стороны управляющей организации в одностороннем порядке необоснованно по своему собственному усмотрению изменять плату.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается только общим собранием собственников помещений такого дома и является обязательным для управляющей организации, и не может самостоятельно изменяться управляющей организацией.

Вышеизложенное свидетельствует о неправомерных действиях ООО «УК «Жилище» при установлении платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме №9 по ул. Киевской в г. Томске.

ООО «УК «Жилище» самостоятельно установило с 01.01.2016 года размер платы за обращение с твердыми коммунальными отходами» (2,35 руб./м²) сверх утвержденного общим собранием собственников размера платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома №9 по ул. Киевская в г. Томске, тем самым нарушило требование ст. 44, ч.7 ст.156 ЖК РФ, п.17 Правил №491, то есть совершило административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена ч.2.ст.14.6 КоАП РФ.

Указанные действия ООО «УК «Жилище» существенно нарушают права граждан на беспрепятственное осуществление и реализацию их жилищных прав, в том числе на исполнении решений общих собраний собственников помещений.

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Частью 2 статьи 14.6 КоАП РФ предусмотрена ответственность за 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.

К иному порядку ценообразования могут быть отнесены случаи определения цены на продукцию, товары либо услуги, когда их определяет не только сам хозяйствующий субъект по собственному усмотрению, а когда в частности такие цены определяются иными лицами, решение которых носит для данного субъекта обязательный характер, либо в случаях, когда законодательством предусмотрен специальный порядок определения цены, обязательный для хозяйствующего субъекта.

К числу такого порядка ценообразования относится, в частности, установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, регулирование которого осуществляется нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

Из приведенных норм следует, что действующим законодательством не предусмотрена возможность ни управляющих, ни обслуживающих организаций в одностороннем порядке изменять размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы на содержание и ремонт общего имущества устанавливается только общим собранием собственников помещений такого дома и является обязательным для управляющей или обслуживающей организации.

Субъектами данного административного правонарушения являются должностные лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

К жилищным отношениям, связанным в том числе, с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных Жилищным кодексом РФ (ст. 8 ЖК РФ).

Согласно ст. 37 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) потребитель обязан оплатить оказанные ему услуги в порядке и в сроки, которые установлены договором с исполнителем. Последствия нарушения условий договоров об оказании отдельных видов услуг, если такие договоры по своему характеру не подпадают под действие Главы III Закона о защите прав потребителей, определяются законом. При этом Правила оказания отдельных видов услуг, выполнения отдельных видов работ потребителям устанавливаются Правительством Российской Федерации (ст. ст. 39 и 39.1 Закона о защите прав потребителей).

Факт совершения административного правонарушения подтверждается:

1. Постановлением о возбуждении дела об административном правонарушении от 13.05.2016г.;
2. Материалами проверки Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области на 44-х листах.

Учитывая обстоятельства:

Обстоятельства, отягчающие административную ответственность: не установлено

Обстоятельства, смягчающие административную ответственность: не установлено

Руководствуясь ст.ст. 2.1 – 2.2, 2.4, 3.3, 4.2 – 4.3, 23.49, 28.1, 28.4, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

ПОСТАНОВИЛ:

Назначить ООО «УК «Жилище»

административное наказание по ч.2 статьи 4.6 КоАП РФ

в виде штрафа в размере 100000 (сто тысяч)

Штраф должен быть внесен правонарушителем на расчетный счет: УФК МФ по Томской области – 40101810900000010007; ИНН-7017113608; БИК-046902001; ОКТМО-69701000; КПП-701701001 Отделение Томск г. Томск (код 14111690040046000140).

Уплата штрафа должна быть произведена не позднее шестидесяти дней со дня вступления Постановления о наложении административного штрафа в законную силу (ст. 31.1., 32.2. КоАП РФ).

Постановление может быть обжаловано в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления (ст.30.3 КоАП РФ):

– юридическим лицом и лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица - в Арбитражный Суд Томской области (п. 3 ст. 30.1 КоАП РФ);

- должностным лицом, гражданином – в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу (127994, г. Москва, пер. Вадковский, № 18/20, Федеральная служба по надзору в сфере прав потребителей и благополучия человека), либо в Советский районный суд г. Томска (по месту рассмотрения дела - п. 1 ст.30.1 КоАП РФ).

Дата вступления постановления в законную силу: по истечении ДЕСЯТИ СУТОК со дня получения или вручения постановления.

В соответствии со статьей 20.25 ч.1 КоАП РФ – неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неоплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.

Срок предъявления постановления к принудительному исполнению – 2 года со дня вступления постановления в законную силу (п. 7 ст. 21 Закона РФ «Об исполнительном производстве»).

Адрес взыскателя: 634021, г. Томск, пр. Фрунзе, № 103-а, Управление Роспотребнадзора по Томской области.

Заместитель руководителя _____

О. П. Маракунин

Дело рассмотрено при участии: _____

исполняющая прокурорские обязанности Р.М.

РАСПИСКА: Постановление № 188 от 28 июня 2016г. получил (а)

07.11.2016

040

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ №

1100

07.11.2016

электронно

Дата

Вид платежа

Сумма
прописью

Сто тысяч рублей 00 копеек

ИНН 7017034441	КПП 701701001	Сумма	100000 - 00	
ООО "УК "ЖИЛИЩЕ"		Сч. №	40702810700210010857	
Платательщик		БИК	045003847	
НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "МТС-БАНК" Г НОВОСИБИРСК		Сч. №	30101810200000000847	
Банк плательщика		БИК	046902001	
ОТДЕЛЕНИЕ ТОМСК Г ТОМСК		Сч. №		
Банк получателя		Сч. №	40101810900000010007	
ИНН 7017113608	КПП 701701001	Вид оп.	01	Срок плат.
УФК МФ по Томской области		Наз. пл.		Очер. плат. 5
Получатель		Код	1411169004 0046000140	Рез. поле
0	69701000	0	0	0
				07.11.2016

Административный штраф по постановлению N 188 от 28.06.2016

Назначение платежа

Подписи

М.П.

ИСПОЛНЕИ

Проведено: 07.11.2016

Информация об ЭП документа:Документ подписан в составе выписки по счету 40702810700210010857 за 07.11.2016 г.
ЭП действительна