

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ №198**

### **по делу об административном правонарушении**

28 июня 2016.  
15.00 час

г. Томск  
пр. Фрунзе 103а

Заместитель руководителя Маракулин Олег Павлович, рассмотрев материалы по делу об административном правонарушении, возбужденному Протоколом №148 от 22.06.2016 в отношении юридического лица ООО «УК «Жилище» (ИНН 7017034441) по материалам проверки Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области (далее - Департамент) (вх.№4701/04 от 31.05.2016 с дополнениями вх. №5272/04 от 16.06.2016),

**УСТАНОВИЛ:**

Наименование предприятия - 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» - Першуков Александр Олегович по доверенности от 12.03.2015 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:

На основании распоряжения от 28.03.2016 №С-1221 Департаментом проведена проверка ООО «УК «Жилище» по обращению собственника помещения многоквартирного дома №68а, ул. Тверская в г. Томске (от 24.03.2016 № С-1221) Сапрыкиной Ольги Ивановны.

Из обращения Сапрыкиной О.И. следует, что ООО «УК «Жилище» с марта 2016 года предъявило к оплате за жилищные услуги платежные документы, в которых помимо содержания дома дополнительно включена новая строка (услуга): «Обращение с ТБО», размер платы за указанную услугу составил 2,35 руб./м<sup>2</sup>. Собственник считает предъявление такой платы дополнительно незаконным.

По окончании проверки Департаментом составлен Акт проверки от 15.04.2016 №С-1221.

Согласно предоставленным материалам проверки ООО «УК «Жилище» в 2015 году осуществляло управление многоквартирным домом №68а по ул. Тверская в г. Томске на основании решения общего собрания собственников помещений от 12.03.2015г., а, с марта 2016 года на основании протокола №2 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 29.02.2016, проведенного администрацией Советского района г. Томска.

Таким образом, ООО «УК «Жилище» является исполнителем жилищно-коммунальных услуг в отношении потребителей этих услуг, проживающих в многоквартирном доме №68а по ул. Тверская в г. Томске.

107

Из письма ООО «УК «Жилище» от 05.04.2016 №112/283а (к проверке) следует, что протоколом открытого конкурса №2 был определен перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме на 2016 год, а так же определен размер платы с 01.03.2016 года.

В январе и феврале 2016 за содержание общего имущества и коммунальную услугу «Обращение с ТБО», как следует из пояснения ООО «УК «Жилище», начисления были произведены в пределах размера платы, установленного решением общего собрания собственников помещений в доме от 12.03.2015 года.

На основании протокола №2 открытого конкурса между ООО «УК «Жилище» и собственниками помещений заключен договор управления многоквартирным домом от 11.03.2016 (далее - Договор).

В материалах проверки представлена копия Договора управления многоквартирным домом от 11.03.2016, заключенного Администрацией Советского района г. Томска, собственником жилых помещений в доме №68 «а» по ул. Тверская в г. Томске. Согласно п.4.3 Договора размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения Договора и первый год его действия составляет -23, 59 руб./м<sup>2</sup>, в том числе за содержание - 20,51 руб./м<sup>2</sup>, за текущий ремонт - 3,07 руб./м<sup>2</sup> общего имущества в многоквартирном доме.

Из Договора управления многоквартирным домом от 11.03.2016 следует, что услуга «сбор и вывоз твердых бытовых отходов» включена в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение №2 к Договору), размер ее составляет - 2,76 руб./м<sup>2</sup>

Однако, в платежных документах ООО «УК «Жилище» за жилищные услуги за январь и февраль 2016 года (Жилиев А.Б. - кв.1) указано два вида услуг и размеры платы отличаются от размеров платы, зафиксированных в Протоколе №2 (конкурс по отбору управляющей компании):

1. Содержание ОИ - 22,45 руб./м<sup>2</sup>.
2. Обращение с ТБО - 2,35 руб./м<sup>2</sup>. Всего: 24,80 руб./м<sup>2</sup>.

В платежных документах ООО «УК «Жилище» за жилищные услуги за декабрь 2015 года были указаны размеры платы, утвержденные решением общего собрания собственников помещений от 12.03.2015г:

1. Содержание ОИ - 13,79 руб./м<sup>2</sup>.
2. Обслуживание прибора учета - 0,86 руб./м<sup>2</sup>;
3. Текущий ремонт - 10,27 руб./м<sup>2</sup>;
4. Домофон - 11,00 руб./м<sup>2</sup>.

Согласно перечню услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному решением общего собрания собственников от 12.03.2015 г., «сбор и вывоз ТБО» входит в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и составляет 2,35 руб./м<sup>2</sup>. Плата за текущий ремонт была утверждена собственниками в размере 10,27.

Из письма ООО «УК «Жилище» от 05.04.2016 №112/283а (к проверке) следует, что в январе феврале 2016 года за содержание общего имущества и коммунальную услугу «обращение с ТБО» начисления были произведены в пределах размера платы, установленного решением общего собрания собственников от 12.03.2015 года (приложение №1).

ООО «УК «Жилище» пояснило, что изменениями, внесенными с июля 2015 года в Жилищный Кодекс (ч.4ст.154, ч.6<sup>2</sup>ст.155 и др.), услуга «обращение с твердыми коммунальными отходами» отнесена к коммунальным после 01.01.2016 года должна была оказываться региональным оператором по тарифам, утвержденным региональными органами власти.

Однако решение данного вопроса отложено до 01.01.2017 года. Поэтому управляющей организацией оказываемая коммунальная услуга была отражена в платежном документе отдельной строкой с размером платы на уровне 2015 года.

В материалах дела отсутствуют какие-либо документы, подтверждающие правомерность предъявления с 01.01.2016 года размера платы за обращение с ТБО (2,35 руб./м<sup>2</sup>) в доме №68а по ул. Тверская в г. Томске отдельной строкой. Размер платы за содержание ОИ (22,45руб./м<sup>2</sup>) собственниками так же не утверждался.

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 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 Ф3) «в отношении собственников и пользователей помещений многоквартирных домов, указанных в п. 1 настоящей части, управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооператив 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».

Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти и

региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, но не позднее 1 января 2017 года (ч.20 ст.12 Федерального закона от 29.06.2015 №176).

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.

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 указаны, 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.

ООО «УК «Жилище» самостоятельно предъявило в платежных документах за январь февраль 2016 года размер платы за «обращение с ТБО» (2,35 руб./м<sup>2</sup>) отдельной строкой сверх

утвержденного общим собранием собственников размера платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома №68а по ул. Тверская 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.

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).

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 п. 35 Правил №491 установлено требование о том, чтобы указанные в п.п. 31-34 данных Правил 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.

Таким образом, размер платы за услуги содержания жилья не является произвольным (ч. 3 ст. 156 и ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Учитывая выше перечисленные правовые нормы, имеющиеся в материалах проверки документы, у ООО «УК «Жилище» отсутствовало право на одностороннее изменение размеров платы за жилищные услуги.

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.

Таким образом, при рассмотрении предоставленных Департаментом материалов проверки установлено, что ООО «УК «Жилище» нарушило установленный законодательством РФ порядок определения цены (ценообразования) в сфере оказания жилищных услуг, что образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.2 ст.14.6 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Факт совершения административного правонарушения подтверждается:

1. Протоколом от 22.06.2016 №148 и материалами проверки Департамента ЖКХ и Государственного жилищного надзора Томской области.

Обстоятельства, смягчающие административную ответственность: отсутствуют

Обстоятельства, отягчающие административную ответственность: отсутствуют.

Руководствуясь статьями 2.1, 2.2, 2.10, 3.3, 4.2-4.4, 23.49, 28.3, 29.7, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

**ПОСТАНОВИЛ:**

Назначить ООО «Жилище»

административное наказание по статье 14.6 ч.2 КоАП РФ

в виде штрафа 100000 (сто тысяч) рублей

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 либо со дня истечения срока отсрочки (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):

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

2 - должностным лицом, гражданином - в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу (127994, г. Москва, пер. Вадковский, № 18/20, Роспотребнадзор), либо в районный суд Советского района 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 постановления или вручения.

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 их вступления в законную силу (п. 7 ст. 21 Закона РФ «Об исполнительном производстве»).

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

Заместитель руководителя \_\_\_\_\_

О.П. Маракулин

РАСПИСКА: Постановление №198 от 28.06.2016 г получил представитель ООО «Жилище»:

07.11.2016

040

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

**ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ №** 1099

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	
Плательщик		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	07.11.2016

Административный штраф по постановлению N 198 от 28.06.2016

Назначение платежа

Подписи

М.П.

**ИСПОЛНЕНО**

Проведено: 07.11.2016

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