



СЛУЖБА РЕСПУБЛИКИ КОМИ СТРОИТЕЛЬНОГО, ЖИЛИЩНОГО И  
ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА (КОНТРОЛЯ)  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО ГОРОДУ УХТЕ

ул. Октябрьская, д. 13, г. Ухта, Республика Коми, 169300

Телефон / факс (8216) 76-24-36, 76-26-57

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 48

о привлечении к административной ответственности

17 марта 2022 года

город Ухта

И.о. начальника Государственной жилищной инспекции по городу Ухте Филиппова Юлия Сергеевна, рассмотрев дело об административном правонарушении, возбужденное протоколом № 09 от 20 января 2022 года в отношении должностного лица – генерального директора Качановой Ирины Леонидовны (дата рождения - 07.08.1980 г.; гражданство - Российская Федерация; место работы, адрес места работы, должность: генеральный директор Общество с ограниченной ответственностью «Движение» (ИНН 1102070094/ КПП 110201001, ОГРН 1121102000645); юридический адрес: Республика Коми, г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 16; место жительства: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Шахтинская, д. 12, кв. 10; документ, удостоверяющий личность - паспорт серия 87 03 номер 744150, выданный УВД г. Ухты Республики Коми 03.04.2003 г., по признакам части 2 статьи 14.1.3 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации № 195-ФЗ от 30.12.2001г «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований».

разъяснив в соответствии с требованиями ст. 24.2, 24.4., 25.1. КоАП РФ права и обязанности лица, привлекаемого к административной ответственности, изучив представленные документы и материалы,

УСТАНОВИЛ:

Генеральный директор ООО «Движение» Качанова И.Л., определением от 20 января 2022г. уведомлена о назначении времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении, получено на руки 20.01.2022г.

На рассмотрение дела об административном правонарушении генеральный директор ООО «Движение» Качанова И.Л., явилась. Дело рассмотрено в ее присутствии.

Потерпевшие, проживающие по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 51, кв. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 31 уведомлены о дате и времени надлежащим образом. На рассмотрение дела об административном правонарушении явился гр. Ростова Г.П., проживающая в кв.1 в МКД 51.

Из протокола № 09 от 20 января 2022 года следует:

На основании распоряжения первого заместителя руководителя Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) Микушевой О.М. № 2105-п от 02.12.2021 г. проведена внеплановая проверка с целью осуществления лицензионного контроля в отношении ООО «Движение», осуществляющего лицензионный вид деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: Республика Коми, г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 51 (лицензия на управление МКД № 32 от 27.04.2015г.), по доводам в обращении граждан, проживающих по адресу: Республика Коми, город Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, дом 51, кв. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 51 (№ 02-12-11-05-1875 от 15.11.2021 г).

В ходе проведения проверки установлено:

Управление многоквартирным домом по адресу: Республика Коми, г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, дом 51 осуществляет ООО «Движение» согласно договору управления 01.08.2012 согласно информации, размещенной на сайте ГИС ЖКХ (<http://dom.gosuslugi.ru>)

По вопросу начислений платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общедомового имущества МКД (электроэнергия) в квитанциях за октябрь 2021 г.:



Согласно внесенным с 01.01.2017 изменениям в жилищное законодательство расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, сточные воды), потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, переведены из коммунальных услуг в состав платы за содержание жилого помещения.

В силу части 9.1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов на СОДИ определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднemesячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно абзацам 1, 4 пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным



органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретения объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Из указанных выше норм законодательства в их взаимосвязи следует, что как при способе начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из норматива с последующим перерасчетом данной платы исходя из показаний общедомового прибора учета, так и при выбранном собственниками способе ежемесячного начисления данной платы исходя из показаний общедомового прибора учета, распределение объема коммунальных ресурсов, превышающего нормативное потребление соответствующих видов коммунальных ресурсов, между всеми помещениями многоквартирного дома допускается только в случае если перечень работ по содержанию общего имущества такого дома превышает минимальный перечень.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгг. Ярега в г. Ухта оснащен коллективным прибором учета электрической энергии.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 354 коллективный (общедомовой) прибор учета – это средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Таким образом, под коллективным (общедомовым) прибором учета понимается такое средство измерения, которое обеспечивает учет всего объема коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, как для собственников жилых и нежилых помещений, так и для мест общего пользования, и находится на границе балансовой принадлежности (эксплуатационной ответственности) многоквартирного дома.

В силу пункта 40 Правил № 354 потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Абзацем 1 пункта 44 Правил № 354 предусмотрено, что размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в случаях, установленных пунктом 40 настоящих Правил, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к настоящим Правилам.

При этом пункт 44 Правил № 354 применяется только в случаях непосредственного управления многоквартирным домом, а также если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован.



Применение по аналогии пункта 44 Правил № 354 к управляющим компаниям при наличии нормативного регулирования возникших отношений пунктом 29 Правил 491 недопустимо.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунального ресурса (в том числе водоснабжение и электроэнергия), потребляемого при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, подлежит определению исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в случае утверждения органом государственной власти субъектов Российской Федерации соответствующих нормативов, при этом сверхнормативное распределение коммунальных ресурсов возможно только в случае, если перечень работ по содержанию общего имущества МКД превышает минимальный перечень и собственниками принято соответствующее решение.

Исходя из совокупного толкования статьи 156 ЖК РФ и положений Правил № 491 следует вывод, что принятие решения общим собранием собственников об оплате исходя из фактических показаний общедомового прибора учета должно производиться не выше норматива потребления, в случае если перечень работ не превышает минимальный.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 51 от 18.02.2019г.

- вопрос 4.2 повестки собрания «плата за потребление электрической энергии в целях использования и содержания общего имущества определяется из объема, определяемого по показаниям ОДНУ электрической энергии, по тарифам, установленным субъектом РФ» – проголосовали «за» 930,05 м<sup>2</sup> (68,31 %), «против» 196,6 м<sup>2</sup> (14,44 %), «воздержались» 159,55 м<sup>2</sup> (11,72 %). Решение принято. Приняли участие в голосовании по вопросам, вынесенным на повестку дня собрания, собственники помещений, владеющие 1361,5 м<sup>2</sup> (66,26 %).

В данном случае жители МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта реализовали предусмотренное действующим законодательством право на установление порядка начисления платы за коммунальные ресурсы, потребленные на содержание общего имущества.

Решений об оплате стоимости коммунального ресурса по электрической энергии на содержание общего имущества в полном объеме, превышающем объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, собственниками не принималось.

Из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 51 от 18.02.2019 года не следует, что собственниками данного МКД приняты решения о возложении расходов по оплате «сверхнормативного» объема коммунального ресурса на себя.

В ином случае (если указанное решение не принято), «сверхнормативный» объем соответствующего коммунального ресурса исполнитель (ООО «Движение» как управляющая организация) оплачивает за счет собственных средств. Отнесение на исполнителя (ООО «Движение» как управляющая организация), осуществляющего управление многоквартирным домом и оказывающего коммунальные услуги, превышение объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, над нормативом коммунальной услуги на общедомовые нужды в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято иное решение, направлено на стимулирование исполнителя к выполнению мероприятий по эффективному управлению многоквартирным домом (выявлению несанкционированного подключения, внедоговорного потребления коммунальных услуг и др.) и достижению целей этого управления, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в таком доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг, путем наиболее грамотного управления жилым фондом, что является основой хозяйственной деятельности таких организаций.

Принимая во внимание правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, приведенную в Постановлении от 23.02.1999 № 4-П, а также учитывая положения пункта 1 статьи 2 ГК РФ, пункта 29 Правил № 491, формулировка протокола



общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 51 от 18.02.2019 года не является четкой, ясной и однозначной, позволяющей констатировать, что собственники МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта осознанно приняли решение о возложении расходов по оплате «сверхнормативного» объема коммунального ресурса на себя. Данная формулировка допускает двоякое толкование, а, соответственно, вводит в заблуждение более слабую сторону рассматриваемых правоотношений – собственников МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта.

Следовательно, отсутствуют основания для вывода о том, что в данном случае собственники помещений МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта приняли решение об оплате стоимости коммунальной услуги по электрической энергии на общедомовые нужды в полном объеме, превышающем объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления такой коммунальной услуги.

Таким образом, распределяемый между потребителями МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды не может превышать объема, определяемого исходя из норматива потребления.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 (ред. от 29.09.2017) "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме":

- п. 4(1). При определении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме учитываются следующие конструктивные и технические параметры многоквартирного дома:

б) в отношении электроэнергии - количество и типы потребляющих электроэнергию оборудования и устройств, иное внутридомовых инженерных систем.

- п. 10. Нормативы потребления устанавливаются:

в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, - по каждому виду потребляемых коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии), - которые определяются степенью благоустройства многоквартирного дома, а также наличием ресурсопотребляющего оборудования и устройств, включенных в состав общего имущества.

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ, в том числе площадь чердаков и подвалов. Данная площадь указывается в платежных документах, также сведения о ней можно получить, обратившись в управляющую компанию (ТСЖ).

В многоквартирном доме № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта:

- площадь жилых помещений - 2054,6 м<sup>2</sup>;
- площадь нежилых помещений - 0 м<sup>2</sup>;
- площадь лестничных клеток, лифтов, тамбуров и других помещений - 220,0 м<sup>2</sup>;
- площадь подвала - 678,5 м<sup>2</sup>;
- площадь чердака - 678,5 м<sup>2</sup>.

Пример расчет платы по жилым помещениям в период октябрь 2021 года.

Табл. 1. Исходя из показаний общедомового (коллективного прибора учета):

Расчетный период	Объем эл/эн, определенн ый по показания м ОДПУ, кВт.час	Суммарны й объем эл/эн, потребленн ый внутри помещений, кВт.час	Объем к предъявленн о, кВт.час	Площадь жилых и нежилых помещени й	Площадь жилого помещени я	Тари ф	Объем по жилому помещению, кВт.час	Сумма начислени руб.
Квартира 1								
Октябрь 2021			0	2054.6	63.0	5.08	0	0
Квартира 2								

Октябрь 2021			0	2054,6	50,6	5,08	0	
Октябрь 2021			0	2054,6	65,9	5,08	0	
Октябрь 2021			0	2054,6	50,4	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	66,9	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	63,7	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	50,8	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	52,4	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	50,2	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	65,2	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	51,6	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	53,7	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	50,4	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	50,3	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	63,0	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	50,6	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	62,8	5,08	0	0
Октябрь 2021			0	2054,6	50,9	5,08	0	0

Табл. 2. Исходя из норматива потребления:

Норматив потребления	Площадь месг общего пользования	Объем к предъявлению, м³	Площадь жилых и нежилых помещений	Площадь жилого помещения	Тариф	Объем по жилому помещению, м³	Сумма начисления, руб.
0,72	1577,0	1135,44	2054,6	63,0	5,08	34,82	176,86
0,72	1577,0	1135,44	2054,6	50,6	5,08	27,96	142,05
0,72	1577,0	1135,44	2054,6	65,9	5,08	36,42	185,01



Квартира 5							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	50,4	5,08	27,85	141,49
Квартира 6							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	66,9	5,08	36,97	187,81
Квартира 7							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	63,7	5,08	35,2	178,83
Квартира 11							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	50,8	5,08	28,07	142,61
Квартира 13							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	52,4	5,08	28,96	147,11
Квартира 14							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	50,2	5,08	27,74	140,93
Квартира 15							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	65,2	5,08	36,03	183,04
Квартира 16							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	51,6	5,08	28,52	144,86
Квартира 22							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	53,7	5,08	29,68	150,76
Квартира 23							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	50,4	5,08	27,85	141,49
Квартира 25							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	50,3	5,08	27,79	141,21
Квартира 27							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	63,0	5,08	34,82	176,86
Квартира 29							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	50,6	5,08	27,96	142,05
Квартира 30							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	62,8	5,08	34,71	176,3
Квартира 31							
0.72	1577,0	1135,44	2054,6	50,9	5,08	28,13	142,9

Исходя из вышеизложенного следует, что плата за коммунальный ресурс – электрическую энергию, потребленной при содержании общего имущества для жилых помещений определяется исходя из показаний ОДПУ такого коммунального ресурса (в соответствии с расчетами, приведенными в таблице 1), так как в период октябрь 2021 года объем потребления электрической энергии на содержание общего имущества МКД № 51 по ул. Октябрьская, шт. Ярега в г. Ухта, определенный исходя из показаний ОДПУ, составил меньше, чем объем, рассчитанный исходя из норматива потребления коммунального ресурса.

Предъявлено в квитанциях ООО «ДВИЖЕНИЕ» в период октябрь 2021 года.

Квартира	В квитанциях	Расчетная	Сальдо («+» - снятие платы, «-» - доначисление платы)
1	176,86	0	176,86
2	142,05	0	142,05
3	185,01	0	185,01
5	141,49	0	141,49
6	187,81	0	187,81
7	178,83	0	178,83
11	142,61	0	142,61
13	147,11	0	147,11
14	140,93	0	140,93
15	183,04	0	183,04
16	144,86	0	144,86
22	150,76	0	150,76
23	141,49	0	141,49
25	141,21	0	141,21
27	176,86	0	176,86
29	142,05	0	142,05
30	176,3	0	176,3
31	142,9	0	142,9



В ходе проведения проверки установлено, что ООО «Движение» произвело расчеты платы за октябрь 2021 года за коммунальный ресурс электрическую энергию, потребленную при содержании общего имущества МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта в соответствии с нормативом потребления коммунального ресурса, то есть исходя из объема, превышающего фактическое потребление.

ООО «Движение» осуществляется лицензионный вид деятельности по управлению многоквартирным домом с нарушением лицензионных требований, а именно - не исполняются условия договора управления, управляющей компанией нарушен порядок расчета платы за коммунальный ресурс - электроэнергию, потребляемую в целях содержания общего имущества МКД за период октябрь 2021 года в квитанциях граждан, проживающих по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, дом 51, кв. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 51.

Факт нарушения порядка расчета платы за коммунальный ресурс электроэнергия, потребляемая в целях содержания общего имущества МКД № 51 по ул. Октябрьская, пгт. Ярега в г. Ухта в кв. № 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 51 подтвердился.

**Выявленные нарушения лицензионных требований законодательства со стороны ООО «Движение»:**

1. Абзац 4 пункта 29 Правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491) При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. «Правил осуществления деятельности по управлению МКД», управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3. пункт 9.2 статьи 156 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ, размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, ...

4. Лицензионные требованиями к лицензиату, пункт 3, часть 1, статьи 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности" Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ, является соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161



Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110: «Лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) неисполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса 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, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 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.

Нарушены условия договора от 01.08.2012 года многоквартирным домом по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 51:

- п. 11. Приложение № 7, устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- ..... уполномочено Управляющей организацией:
- осуществлять начисления платежей Собственников жилых помещений и нанимателей;
- выставлять Собственникам жилых помещений и нанимателям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов по плате;
- производить пересчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- осуществлять действия по взысканию платежей Собственников жилых помещений и нанимателей.

Пунктами 16 и 17 Правил содержания № 491 определено, что 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.

Как следует из статьи 158 Жилищного кодекса, пунктов 28 и 31 Правил содержания, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

На основании статьи 20 Жилищного кодекса полномочия и функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти.

Следовательно, системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и



услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

В силу лицензионных требований в соответствии со ст.161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.1. 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:

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

Из вышеизложенного следует, что ООО «Движение» осуществляется лицензионный вид деятельности по управлению многоквартирным домом с нарушением лицензионных требований, а именно - не исполняются условия договора управления, управляющей компанией нарушен порядок расчета платы за содержание общего имущества МКД, что привело к необоснованному повышению платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества МКД, а именно электрической энергии ООО «Движение» за период октябрь 2021 года в квитанциях граждан, проживающих по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, дом 51, кв. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 51.

Факт нарушения порядка расчета платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, а именно платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества МКД - электрической энергии ООО «Движение» за период октябрь 2021 года в квитанциях граждан, проживающих по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, дом 51, кв. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 51 подтвердился.

Приказом ООО «Движение» от 02.10.2020г. генеральным директором назначена Кочанова Ирина Леонидовна (в соответствии с протоколом от 30.09.2020 года общего собрания участников ООО «Движение»).

Протоколом № 1 от 15.02.2012г. общего собрания учредителей ООО «Движение» утвержден устав ООО «Движение».

В соответствии с пунктом 7.2 Устава, генеральный директор Общества является единоличным исполнительным органом Общества, без доверенности действует от имени Общества, по отчетам Общему собранию участников.

Согласно пункту 7.3 Устава, генеральный директор Общества без согласования с Общим собранием участников Общества:

- осуществляет оперативное руководство деятельностью Общества;
- организует бухгалтерский учет и отчетность в Обществе;

Осуществление иных полномочий, не отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества, возможно с предварительного согласия Общего собрания участников.

В соответствии с разделом 3 Должностной инструкции генерального директора:

- п. 1 Руководит в соответствии с действующим законодательством хозяйственной и финансово-экономической деятельностью организации;
- п. 3 обеспечивает своевременное и качественное выполнение организацией работ, услуг, договоров, подрядов, обязательств.

Таким образом, Директор является единоличным исполнительным органом, который должен контролировать и организовывать деятельность управляющей организации.

Нарушение выразилось в том, что генеральный директор ООО «Движение» - Кочанова Ирина Леонидовна, являясь в соответствии с Устава, единоличным



исполнительным органом Общества, осуществляя руководство деятельности ООО «Движение», своими действиями (бездействием) не обеспечил выполнением стандартов обязательных при управлении многоквартирным домом, не организовала выполнение работ по исполнению условий договора управления, исполнение порядка расчета платы управляющей компанией за содержание и ремонт общего имущества, а именно платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества МКД - электрической энергии ООО «Движение» за период октябрь 2021 года в квитанциях граждан, проживающих по адресу: г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, дом 51, кв. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 51 ООО «Движение».

Лицо, виновное в нарушениях – должностное лицо – генеральный директор ООО «Движение» Кочанова Ирина Леонидовна.

Указанные нарушения подпадают под признаки административного правонарушения предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях № 195-ФЗ от 30.12.2001г. «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» совершенного должностным лицом – генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «Движение» - Кочанова И.Л.

Место совершения правонарушения – г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Строительная, д. 8, время совершения правонарушения:

10 декабря 2021 г. с 10 час. до 11 час.

дата и время проведения внеплановой выездной проверки в отношении ООО «Движение», проведенной Государственной жилищной инспекцией по городу Ухте (акт № 727-л от 10.12.2021 года).

На основании статьи 20 Жилищного кодекса полномочия и функции в сфере государственного контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях № 195-ФЗ от 30.12.2001г.

Дело об административном правонарушении может быть возбуждено должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, только при наличии хотя бы одного из поводов, предусмотренных частью 1 статьи 28.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях, и достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения (часть 3 статьи 28.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Согласно части 1 статьи 26.2. Кодекса РФ об административных правонарушениях доказательствами по делу об административном правонарушении являются любые фактические данные, на основании которых судья, орган, должностное лицо, в производстве которых находится дело, устанавливает наличие или отсутствие события административного правонарушения, виновность лица, привлекаемого к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значения для правильного разрешения дела.

При этом административный орган учитывает, что принципы презумпции невиновности и законности, закрепленные в ст. ст. 1.5, 1.6 КоАП РФ, при рассмотрении дела соблюдены.

Факт совершения должностным административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, и виновность в его совершении подтверждены достаточной совокупностью имеющихся в материалах дела допустимых и достоверных доказательств: протоколом об административном правонарушении, актом проверки, обращением гражданина в Государственную жилищную инспекцию по городу Ухте, другими доказательствами, исследованными в заседании. Ставить под сомнение достоверность сведений, изложенных в указанных документах, не имеется, поскольку они объективно подтверждаются совокупностью собранных по делу доказательств. Доказательства, которые содержат неустранимые сомнения и которые могли бы трактоваться в пользу должностного лица, в материалах дела отсутствуют.



Оценивая вышеперечисленные доказательства, в соответствии с правилами предусмотренными ст. 26.11 КоАП РФ, обоснованно прихожу к выводу, что данные доказательства являются допустимыми и достоверными, полученными в соответствии с требованиями КоАП РФ, и в своей совокупности являются достаточными, для установления обстоятельств, предусмотренных ст. 26.1 КоАП РФ.

Согласно, статьи 2.1. "Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 № 195-ФЗ, части 1 административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность, части 2 юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Доказательств, подтверждающих принятие должностным лицом всех зависящих от него, достаточных и своевременных мер для предотвращения правонарушения соблюдения требований законодательства, как и доказательств отсутствия возможности и наличия объективных обстоятельств, препятствующих своевременному выполнению заявителем установленных законодательством обязанностей, обществом не представлено.

Согласно части 1 статьи 26.2. Кодекса РФ об административных правонарушениях доказательствами по делу об административном правонарушении являются любые фактические данные, на основании которых судья, орган, должностное лицо, в производстве которых находится дело, устанавливает наличие или отсутствие события административного правонарушения, виновность лица, привлекаемого к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значения для правильного разрешения дела.

Выявлены смягчающие административную ответственность обстоятельства в соответствии со ст. 4.2. КоАП РФ, а именно: раскаяние лица, совершившего административное правонарушение, добровольное исполнение до вынесения постановления по делу об административном правонарушении лицом, совершившим административное правонарушение, предписания об устранении допущенного нарушения, выданного ему органом, осуществляющим государственный контроль (надзор).

Согласно ст.3.1. КоАП РФ административное наказание является установленной государством мерой ответственности за совершение административного правонарушения и применяется в целях предупреждения совершения новых правонарушений.

При назначении юридическому лицу административного наказания суд учитывает положения ст.ст.3.1.3.4 КоАП РФ, характер совершенного правонарушения, конкретные обстоятельства дела.

Руководствуясь ст.ст.23.55 ч.1, 4.2, 4.1.1 КоАП РФ,

#### П О С Т А Н О В И Л:

За совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3. «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» Кодекса РФ об административных правонарушениях, должностное лицо – Кочанову Ирину Леонидовну признать виновным, и назначить административное наказание в виде предупреждения.

Настоящее постановление может быть обжаловано в порядке, предусмотренном ст. 30.1., 30.2, 30.3 КоАП РФ в Службе строительного, жилищного и технического надзора (167000, г. Санкт-Петербург, ул. Карла Маркса, д. 197) или в суд по месту жительства в 10-дневный срок со дня вручения или получения копии постановления

Постановление вступает в законную силу по истечению срока, установленного для обжалования, если оно не было обжаловано (опротестовано).



Постановление вступает в законную силу

«   » \_\_\_\_\_ 2022 г.

И.о. начальника  
Государственной жилищной  
инспекции города Ухта



Ю.С. Филиппова

Копия постановления вручена:  
Г.нарушителю (представителю)

«   » \_\_\_\_\_ 2022 г.

\_\_\_\_\_

(подпись)