

В Управление Роспотребнадзора по городу Москве

от .....

Адрес: .....

.....

Тел: .....

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я являюсь собственником (нанимателем) жилого помещения по адресу <...>. В присылаемые мне платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг за период январь – октябрь 2011 г., формируемые ГКУ «ИС района <...>» от имени и по поручению управляющей организации <...Название УО...>, включена плата за содержание и ремонт жилого помещения в размере ... руб/кв.м., соответствующая цене, установленной постановлением Правительства Москвы от 30.11.2010 г. № 1038-ПП, а также плата за техническое обслуживание запирающего устройства в размере ... руб.

Эти действия нарушают установленный порядок ценообразования.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, пп. «д» п. 2, п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, запирающее устройство включается в состав общего имущества собственников в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Тем самым, обслуживание запирающего устройства входит в перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с ч. 3 ст. 156 и ч. 4 ст. 158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, собственников помещений, не принявших решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

В соответствии с данными нормами Правительством Москвы принято постановление от 30.11.2010 г. № 1038-ПП, Приложением 4 к которому установлены цены за содержание и ремонт жилых помещений. Согласно п. 4 примечаний Приложения 4 к данному постановлению, плата за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирных домах предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по

содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

Следовательно, оплата технического обслуживания запирающих устройств включена в установленные Правительством Москвы цены за содержание и ремонт жилых помещений.

3. В соответствии с п. 5.1 Постановления Правительства Москвы от 13.04.1999 г. № 328, источниками финансирования расходов по обслуживанию механических, электромеханических и электромагнитных кодовых замков, домофонных устройств в жилых домах являются средства целевых сборов с населения с внесением начисления за данную услугу в расчетную книжку. Платежи населения за эти услуги являются целевыми и не могут быть использованы для оплаты других работ и услуг. Решением Московского городского суда от 31.08.2009 г., подтвержденным Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.06.2010 г. по делу № 5-Г10-59 данная норма признана не противоречащей жилищному законодательству РФ.

Таким образом, действующее законодательство допускает выделение отдельной строкой в платежном документе платы за запирающее устройство из установленного Правительством Москвы тарифа за содержание и ремонт жилых помещений.

4. При этом, выделяя отдельной строкой плату по статье «запирающее устройство», ГКУ «ИС района <...>» не обеспечивает соразмерное уменьшение выставяемой платы по статье «содержание и ремонт жилого помещения».

Таким образом, сумма выставяемых к оплате платежей по статьям «содержание и ремонт жилых помещений» и «запирающее устройство» за 1 кв.м. площади помещения превышает установленную Правительством Москвы цену за содержание и ремонт жилых помещений.

5. Вместе с тем необходимо отметить следующие обстоятельства:

а) Постановлением Правительства Москвы от 02.02.2010 г. № 98-ПП утверждены ставки планово-нормативного расхода для расчета субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества. Указанные ставки не предусматривают субсидирования работ по техническому обслуживанию запирающих устройств.

Однако, будучи предназначены для определения размера субсидирования управляющих организаций из бюджета Москвы и перечня субсидируемых работ, указанные ставки не являются ценами за содержание и ремонт и не определяют перечень выполняемых управляющей организацией работ в отношении общего имущества собственников по договору управления. Иными словами, из того факта, что ставки планово-нормативного расхода действительно не предусматривают субсидирование технического обслуживания запирающих устройств, не следует, что данные работы не включены в установленные Правительством Москвы тарифы за содержание и ремонт жилых помещений.

Напротив, как уже было указано выше, оплата технического обслуживания запирающих устройств, согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ и п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, включена в установленные Правительством Москвы цены за содержание и ремонт жилых помещений, что прямо предусмотрено нормой п. 4 примечаний Приложения 4 к Постановлению правительства Москвы от 30.11.2010 г. № 1038-ПП.

б) Постановлением Правительства Москвы от 12.10.2010 г. № 937-ПП определены цены на услуги по техническому обслуживанию запирающих устройств, установленных в подъездах жилых домов, для расчета с 1 января 2011 г. размера субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Однако, будучи предназначены для расчета размера субсидий гражданам, что не является предметом регулирования ч. 3 ст. 156 и ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, указанные цены не имеют отношения к ценам за содержание и ремонт жилых помещений.

Данное постановление было принято во исполнение Закона города Москвы от 01.11.2006 г. № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», который, в свою очередь, был принят в соответствии со ст. 159 ЖК РФ, регулирующей порядок предоставления субсидий гражданам.

Таким образом, вышеуказанные цены не устанавливают размер платежей за техническое обслуживание запирающих устройств, как части обязательной платы за содержание и ремонт жилых помещений.

6. Исходя из изложенного, выставление к оплате платежей по статьям «содержание и ремонт жилых помещений» и «запирающее устройство», сумма которых за 1 кв.м. площади помещения превышает установленную Правительством Москвы цену за содержание и ремонт жилых помещений, носит все признаки совершения административного правонарушения, квалифицируемого по ч. 1 ст. 14.6 КоАП РФ.

7. Вместе с тем, исходя из ч.ч. 4, 7, 7.1 ст. 155 ЖК РФ, получателем средств по статьям «содержание и ремонт жилых помещений» и «запирающее устройство» и субъектом ответственности является не ГКУ «ИС района <...>», а <...Название УО...>. В силу п.п. 3, 37 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, выставление гражданам платежных документов является обязанностью управляющей организации.

При этом договором исполнение данной обязанности может быть возложено управляющей организацией на ГКУ «ИС района <...>», что, однако, в силу ст. 403 ГК РФ, не снимает с управляющей организации ответственности перед гражданами за ненадлежащее выставление платежей и завышение тарифов.

8. Также следует отметить следующее:

Обязанность выполнения управляющей организацией работ по техническому обслуживанию запирающего устройства предусмотрена нормативными требованиями к содержанию многоквартирного дома, содержащимися в п.п. 3.2.1, 5.6.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, и являющимися обязательными для исполнения. При этом, как отмечено в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.09.2010 г. № 6464/10, 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.

Следовательно, обязанность выполнения управляющей организацией таких работ не может ставиться в зависимость от наличия или отсутствия соответствующих условий в договоре управления.

На основании изложенного, в соответствии со ст. 23.49, ч. 1 ст. 28.3, ст. 28.1 КоАП РФ, прошу:

1. Возбудить дело об административном правонарушении по ч. 1 ст. 14.6 КоАП РФ в отношении <...Название УО...> по признакам завышения ей регулируемых цен за содержание и ремонт жилых помещений.

2. Внести в <...Название УО...> представление о начислении платы по статьям «содержание и ремонт жилого помещения» и «запирающее устройство» таким образом, чтобы сумма выставяемых по этим статьям платежей за 1 кв.м. площади помещения соответствовала установленному размеру платы за содержание и ремонт жилых помещений.

Приложения:

1. Копии платежных документов за январь, октябрь 2011 г.

ФИО  
Дата

Подпись