

Начисление дополнительной платы может привести к штрафам УО

Управляющая организация назначила плату за диагностирование внутридомового газового оборудования многоквартирного дома. Один из жителей дома нашёл в этом нарушение законодательства и обратился в прокуратуру. Прокуратура, в свою очередь, отправила материалы в Роспотребнадзор.

Роспотребнадзор провёл проверку и вынес в отношении управляющей организации постановление с **назначением наказания в виде 100 000 рублей** по [ч. 2 ст. 14.6 КоАП РФ](#) за несоблюдение порядка ценообразования в области регулируемых тарифов за содержание и ремонт многоквартирного дома.

Управляющая организация не согласилась с наказанием и обратилась в суд. Но сперва [арбитражный суд](#), а после [апелляционный суд](#) **отказали в удовлетворении жалобы**.

Следующей инстанцией стал [Верховный суд РФ](#), но и он не поддержал управляющую организацию. Рассказываем, почему так случилось и что нужно учитывать управляющим организациям на будущее, чтобы не получать постановления от Роспотребнадзора.

Условие для назначения дополнительной платы за диагностирование ВДГО

Часть 2 статьи 14.6 КоАП РФ, по которой вынесли наказание управляющей компании, предусматривает административную ответственность за:

- занижение регулируемых государством цен на продукцию, товары либо услуги;
- занижение предельных цен;
- занижение установленных надбавок к ценам;
- нарушение установленного порядка регулирования цен;
- нарушение установленного порядка ценообразования.

[Суды проверили](#) материалы дела, проанализировали их на соответствие положениям КоАП РФ, Жилищного кодекса РФ, [Правил № 491](#) и пришли к выводу, что в действиях управляющей организации был состав административного правонарушения. Ответственность за его совершение предусмотрена [ч. 2 ст. 14.6 КоАП РФ](#).

Дело в том, что у управляющей организации не было правовых оснований начислять дополнительную плату за диагностирование внутридомового газового оборудования жителям многоквартирного дома, **потому что не было соответствующего решения собственников помещений**.

Оснований для отмены постановления Роспотребнадзора нет. [Верховный суд РФ](#) согласился с этим выводом.

Почему так важно согласие собственников

К выводу, что управляющая организация не может начислять дополнительную плату за диагностирование ВДГО, [пришёл ВС РФ по другому делу](#).

За основу лёг анализ следующих правовых норм:

- [ст. ст. 198, 201 АПК РФ](#);
- [ст. ст. 36, 39, 154, 156, 158, 161 ЖК РФ](#);
- [Правил № 491](#);
- [постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290](#);
- [Правилами № 410](#).

Между управляющей организацией и собственниками заключается договор управления. Общее собрание собственников утверждает плату на содержание и ремонт общедомового имущества. Внутридомовые инженерные системы газоснабжения являются общим имуществом.

Ответственность за содержание и эксплуатацию ВДГО несёт управляющая организация. Диагностирование газового оборудования входит в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества в МКД.

Управляющая организация обязана проводить работы по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования в рамках установленной платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

Установить и изменить размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД **можно только по решению общего собрания собственников**. Если в ходе проведения работ управляющая организация понесла дополнительные расходы, собственники могут их компенсировать, если такие расходы были одобрены на ОСС или если работы проводились из-за обстоятельств, которые УО не могла предусмотреть.

Запомнить УО

Наказания для УО за введение необоснованных доплат не редкость. Недавно мы рассказывали о [Псковской управляющей организации](#), которой прокуратура также запретила взимать дополнительную плату за диагностику внутридомового газового оборудования.

Чтобы не попасть впросак, управляющим организациям нужно запомнить следующее:

1. **Управляющая организация несёт ответственность за содержание и эксплуатацию ВДГО.**
2. **Диагностирование газового оборудования входит в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.**
3. **Работы по техническому диагностированию ВДГО проводятся в рамках установленной платы за содержание и ремонт общего имущества.**
4. **Установить или изменить размер платы можно только по решению собственников помещений в МКД.**
5. **Если нет решения ОСС, управляющая организация не имеет права начислять дополнительную плату за диагностирование ВДГО.**
6. Собственники компенсируют УО дополнительные расходы, **если они были одобрены общим собранием собственников** или если работы проводились ввиду обстоятельств, которые УО не могла предусмотреть.