

ПРИОЗЕРСКАЯ ГОРОДСКАЯ ПРОКУРАТУРА ИНФОРМИРУЕТ.

Кто оплачивает обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.

В ходе проверок органами прокуратуры выявляются факты неправомерного начисления управляющими организациями платы за техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, что нарушает права собственников жилых помещений многоквартирных домов.

Жилищным законодательством предусмотрено, что внутридомовые инженерные системы газоснабжения многоквартирного дома являются общим имуществом, ответственность за содержание и эксплуатацию которых несет управляющая компания (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила)).

К работам, выполняемым в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, относятся, в том числе: организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению (п. 21 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290).

Проведение технического диагностирования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляется на основании возмездного договора, который заключается с установленной Правилами организацией лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме (управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений - при непосредственном способе управления многоквартирным домом), а также собственником домовладения.

Следовательно, управляющая организация обязана создавать условия для безопасного газоснабжения и учитывать указанное при утверждении тарифа на содержание жилых помещений.

Соответственно, установление и взимание дополнительного платежа сверх установленного тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома неправомерно.

Вместе с тем, из норм законодательства следует, что в качестве основного способа 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.

Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает каких-либо исключений из данного правила, допускающих одностороннее и самостоятельное изменение управляющей (обслуживающей) организацией такой платы. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение возможности управляющей (обслуживающей) организации по одностороннему, необоснованному, по своему собственному усмотрению изменению платы.

Таким образом, исходя из комплексного анализа вышеперечисленных положений законодательства, управляющая компания не вправе в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме начислять плату по статье «Техническое диагностирование ВДГО» (помимо размера платы за содержание жилого помещения).

Заместитель городского прокурора
младший советник юстиции

Г.А. Менис