



**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ)**

ул. Мира, дом 104, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
(Тюменская область), Россия, 628012

Телефон: (3467) 32-80-03
Факс: (3467) 32-73-67
E-mail: jsn@admhmao.ru

Бабкиной С.А.
520027@mail.ru
Profs34@mail.ru
ГИС ЖКХ

27/Служба жилищного и строительн



2573194891051
№ 27-исх-4677
от: 30/06/2017

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В отношении Вашего обращения, направленного через систему ГИС ЖКХ от 03.05.2017 № 86-2017-275, зарегистрированного в Службе жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее - Служба) от 04.05.2017 № 27-ОГ-671, сообщаю следующее.

Службой проведена проверка в отношении ООО «Уют» (копию акта прилагаю).

В результате проверки выявлены нарушения требований Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении

энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 № 261-ФЗ.

Службой ООО «Уют» выдано предписание для устранения выявленных нарушений в срок до 15.09.2017 (копию предписания прилагаю).

Контроль за исполнением предписания осуществляет Сургутский отдел инспектирования Службы, контактный телефон: +7 (3462) 52-53-61.

Приложение: на 11 л. в 1 экз.

И.о. руководителя Службы



Н.В. Борздова

Согласовано:

Заместитель начальника отдела по работе с обращениями граждан Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
Орак Елена Вячеславовна



Исполнители:

Главный специалист отдела по работе с обращениями граждан
Службы жилищного и строительного надзора
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
Зюнова Наталья Михайловна тел. +7 (3467) 33-27-82



Государственный жилищный инспектор
Сургутского отдела инспектирования
Службы жилищного и строительного надзора
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
Сидоренко Светлана Викторовна тел. + 7 (3462) 52-53-61

**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

Сургутский отдел инспектирования

г. Сургут
(место составления акта)

30.06.2017г.
(дата составления акта)

10:00
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ СГ-118

По адресу/адресам: г. Сургут, ул. Профсоюзов, д. 34, по обращению РК, № 27-ОГ-671 от 04.05.2017

(место проведения проверки)

На основании: приказа № 118 от 01.06.2017г В.С. Тесля- И.о.Заместителя руководителя Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена Внеплановая документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общество с ограниченной ответственностью "Уют", сокращенное наименование ООО "Уют", тел. 8(3462)318489, 510062, факс 318489 (лицензия № 50, приказ № 4-л от 24.04.2015)

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

Продолжительность 0.00

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительства, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 18 рабочих дней с 06.06.2017 по 30.06.2017

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Сургутский отдел инспектирования Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения / приказа о проведении проверки ознакомлен:

(заполняется при проведении выездной проверки)

(фамилия, имена, отчества (в случае, если имеется), подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку:

Государственный жилищный инспектор - Сидоренко Светлана Викторовна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилия, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

Проверка проводилась в пределах полномочий Сургутского отдела инспектирования по существу обращения РК №27-ОГ-671 от 04.05.2017г. в части правомерности определения расходов ХВС, ГВС, э/энергии на содержание общего имущества по адресу

С 01.05.2015г. ООО «Уют» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению МКД на основании лицензии №50 (приказ на выдачу лицензии от 24.04.2015г. №4-п).

Лицензионными требованиями, предъявляемыми лицензиату, являются в т.ч.:

- соблюдение требований части 2.3 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ;
- исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ.

Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила №416).

Пунктом 1 Правил установлены стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Согласно пп. ж) п. 4 Правил №416 одним из стандартов управления МКД является 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.

Отношения между собственниками МКД №34 по ул. Профсоюзов и управляющей организацией ООО «Уют» регулируются Договором управления (размещен на официальном сайте «Реформа ЖКХ» и ГИС ЖКХ).

Согласно информации, размещен на официальном сайте «Реформа ЖКХ» многоквартирный жилой дом г. Сургут, ул. Профсоюзов, д.34 в капитальном исполнении (КПД), 9-ти этажный, год постройки -1991. Общая площадь дома – 10274 м², количество жилых помещений - 140.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила).

В соответствии с Правилами:

40. Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами.

42. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется в соответствии с формулой 1 приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из показаний такого прибора учёта за расчётный период.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и отсутствии технической возможности установки такого прибора учёта размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулами 4 и 5 приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

44. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в случаях, установленных пунктом 40 настоящих Правил, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учёта, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к настоящим Правилам.

При этом распределяемый в соответствии с формулами 11-14 приложения N 2 к

рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведённым в установленном порядке, принято решение о распределении объёма коммунальной услуги в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае если общедомовый (коллективный) и все индивидуальные (квартирные) приборы учёта имеют одинаковые функциональные возможности по определению объёмов потребления коммунальной услуги дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, то объёмы коммунальной услуги, предоставленной за расчётный период на общедомовые нужды, определяются отдельно по каждому времени суток или иному критерию и размер платы за каждый из таких объёмов коммунальной услуги распределяется между потребителями в соответствии с абзацем первым настоящего пункта. В иных случаях объём коммунальной услуги, предоставленной за расчётный период на общедомовые нужды, определяется и распределяется между потребителями в многоквартирном доме без учёта дифференциации этого объёма по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

45. Если объём коммунальной услуги, предоставленной за расчётный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определяемая в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил, за такой расчётный период потребителям не начисляется.

46. Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчётный период на общедомовые нужды, определяемая в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил, потребителям не начисляется, если при расчёте объёма коммунальной услуги, предоставленной за расчётный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объём коммунального ресурса, определённый исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта за этот расчётный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с пунктами 42 и 43 настоящих Правил объёмов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчётный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объёмов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчётный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

Согласно части 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, 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 соответствии со статьями 156 и 157 ЖК РФ постановлением № 306 от 23.05.2006 Правительство РФ утвердило Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила № 306).

Согласно пункту 3 Правил № 306 нормативы потребления коммунальных услуг и нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждаются органами государственной власти субъектов РФ,

РФ.

На период январь-май 2017 указанные нормативы на территории ХМАО-Югры не были утверждены.

Вместе с тем, учитывая, что нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме органом государственной власти ХМАО - Югры (ДЖККиЭ ХМАО - Югры) в указанный период утверждены не были, а пунктом 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ подлежит применению к правоотношениям, возникшим с 01.01.2017, ООО «УЮТ» вправе взимать с потребителей плату за потребление коммунальных ресурсов, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, однако, размер данного норматива не может превышать рассчитанный в соответствии с Правилами № 306.

В соответствии с письмом Минстроя РФ от 11.04.2017 №12368-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих при расчёте размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Письмо от 11.04.2017) при расчёте по формуле 34 приложения № 2 к Правилам № 306 нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме учитывается общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяемая как суммарная площадь помещений, указанных в пунктах 1, 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ, в том числе площадь чердаков и подвалов.

Таким образом, расчёт платы за холодную и горячую воду, электрическую энергию в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме предусматривает включение разной площади общего имущества для разных коммунальных ресурсов (для электрической энергии - как суммарная площадь помещений, указанных в пунктах 1, 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ, в том числе площадь чердаков и подвалов, для холодной и горячей воды – как сумма площадей, указанных в пункте 17 приложения № 2 к Правилам № 306).

Кроме того, в соответствии с тем же письмом Минстроя РФ от 11.04.2017 №12368-АЧ/04 размер расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежит определять исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, определённого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта коммунального ресурса, в случаях, в том числе если объём коммунальных ресурсов, в целях содержания общего имущества, рассчитанный по показаниям таких приборов учёта, предъявляемый к оплате собственникам помещений будет ниже, чем рассчитанный по нормативу потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

На территории автономного округа нормативы потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды утверждены приказом Департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры № 22-нп от 11.11.2013г. В соответствии с постановлением Правительства ХМАО-Югры № 240 от 27.06.2014г. утверждённые нормативы вступили в силу с 01.09.2014г.

При проверке определения расходов ХГВС, электрической энергии на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме за период январь 2017 - март 2017г. было установлено, что размер платы за вышеуказанные ресурсы, ООО «Уют» определяет исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, действующего на 01.11.2016 года и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы.

При этом определение расходов на оплату коммунальных услуг, потреблённых при содержании общего имущества в многоквартирном доме № 34 по ул. Профсоюзов в г. Сургуте выполнено без учёта показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, с применением норматива:

*Норматив потребления коммунальных услуг по электроснабжению на общедомовые нужды собственниками и пользователями жилых помещений в многоквартирных домах утверждены постановлением Правительства ХМАО-Югры от 24.11.2012г. №448-п исходя из технической характеристики жилого дома (6 – 9 этажей) равен 2,5 кВт*ч на 1 м2 общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.*

Факт остановки лифтов в многоквартирном доме не является изменением типа технической характеристики МКД №34.

Указанный в обращении норматив потребления электроэнергии 1,0 применяется к домам до 5 этажей.

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, используемая при расчете норматива потребления коммунальных услуг по горячему, холодному водоснабжению в данном МКД составила 1302,3 кв.м., по электроэнергии -3519,10 кв.м.

Норматив потребления услуги ХВС на ОДН в этом случае составил $1302,3 \cdot 0,027 = 35,1621$ куб.м.

Норматив потребления услуги электроэнергии на ОДН в этом случае составил $3519,10 \cdot 2,5 = 8797,75$ кВт.

Январь 2017г

ГВС: Общедомовой объем горячей воды – 655,28 куб.м.

Внутридомовой объем горячей воды – 728,257 куб.м

Разница: $655,28 - 728,257 = -72,977$ куб.м

В данном случае внутридомовой расход горячей воды больше расхода определенного по показаниям общедомового прибора учета.

Согласно п.46 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. (далее – Правила) плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с пунктами 42 и 43 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

При определении размера платы за коммунальную услугу ГВС УК был учтен норматив потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества, что является нарушением требований п.46 Правил.

ХВС: Общедомовой объем холодной воды – 1451,7101 куб.м.

Внутридомовой объем холодной воды – 974,616 куб.м

Разница: $1451,7101 - 974,616 = 477,09$ куб.м

В данном случае фактический расход больше норматива потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Э/энергия:

ОДПУ день – 37526 кВт

ОДПУ ночь -12360 кВт

Внутридомовой расход (день) -41573,695кВт

Внутридомовой расход (ночь) -1232,1 кВт

Разница: $(37526 + 12360) - (41573,695 + 1232,1) = 49886 - 42805,795 = 7080,205$ кВт

В данном случае фактический расход меньше норматива потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Февраль 2017г

ГВС: Общедомовой объем горячей воды – 661,82 куб.м.

Внутридомовой объем горячей воды – 680,211 куб.м

Разница: $661,82 - 680,211 = -18,391$ куб.м

В данном случае внутридомовой расход горячей воды больше расхода определенного по показаниям общедомового прибора учета.

Согласно п.46 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными

соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с пунктами 42 и 43 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

При определении размера платы за коммунальную услугу ГВС УК был учтен норматив потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества, что является нарушением требований п.46 Правил.

ХВС: Общедомовой объем холодной воды – 1369,4901 куб.м.

Внутридомовой объем холодной воды – 950,002 куб.м

Разница: $1369,4901 - 950,002 = 419,488$ куб.м

В данном случае фактический расход больше норматива потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Э/энергия:

ОДПУ день -35825,4022 кВт

ОДПУ ночь – 11160 кВт

Внутридомовой расход (день) -41779,09 кВт

Внутридомовой расход (ночь) -1269,58 кВт

Разница: $(35825,4022 + 11160) - (41779,09 + 1269,58) = 46985,4022 - 43048,67 = 3936,73$ кВт

В данном случае фактический расход меньше норматива потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Март 2017г.

ГВС: Общедомовой объем горячей воды – 867,67 куб.м.

Внутридомовой объем горячей воды – 609,842 куб.м

Разница: $867,67 - 609,842 = 257,828$ куб.м

В данном случае фактический расход больше норматива потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

ХВС: Общедомовой объем холодной воды – 1344,9 куб.м.

Внутридомовой объем холодной воды – 866,646 куб.м

Разница: $1344,9 - 866,646 = 478,254$ куб.м

В данном случае фактический расход больше норматива потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Э/энергия:

ОДПУ день -28091,5978 кВт

ОДПУ ночь -8520 кВт

Внутридомовой расход (день) -34129,238 кВт

Внутридомовой расход (ночь) -625,07 кВт

Разница: $(28091,5978 + 8520) - (34129,238 + 625,07) = 36611,5978 - 34753,308 = 1858,2898$ кВт

В данном случае фактический расход меньше норматива потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

При проверке определения расходов ХГВС, электрической энергии на содержание общего имущества за январь-март 2017г. было установлено, что начисления производились исходя из норматива потребления коммунальной услуги на ОДН, действующего на 01.11.2016 года и тарифов на соответствующие услуги.

потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме №34 по ул. Профсоюзов в г. Сургуте выполнено в январе, февраль, март 2017г. без учета показаний коллективного (общедомового) прибора учета и ИПУ, с применением норматива

Официальные разъяснения по данному вопросу изложены в письме Минстроя России от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04.

По мнению Минстроя России, размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом РФ по состоянию на 1 ноября 2016 года.

После утверждения органами государственной власти субъектов РФ нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электроэнергии в целях содержания общего имущества в размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества будет определяться размером соответствующего норматива потребления.

В частности, подобная ситуация может иметь место, когда расчет размера расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме осуществляется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета. Соответственно, в том случае когда многоквартирный дом оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета, включение указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения может быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. В свою очередь, фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Для включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такое включение является первоначальным.

По предоставленной информации ООО «Уют», на основании акта от 23.12.2016г установлено, что в многоквартирном доме №34 ул. Профсоюзов (под. 1,2,3,4) произведена остановка лифтов в связи с истечением срока эксплуатации.

В связи с вышеизложенным, управляющей организацией ООО «Уют» направлено письмо в СГМУП «РКЦ» с просьбой:

Снять с собственников помещений дома №34 ул. Профсоюзов со статьи «содержание жилого фонда» в декабре 2016г -1,80 руб/м² в связи с остановкой работы лифта; с 01.01.2017г установить тариф на «содержание жилого фонда» по ул. Профсоюзов, д.34 в размере 28,02 руб/м² ввиду отсутствия услуги «Содержание и ремонт лифта» до восстановления указанной услуги.

При начислении платы в декабре 2016г собственникам помещений МКД №34 ул. Профсоюзов за содержание жил. фонда нарушений не выявлено.

Согласно бухгалтерской справки за январь 2017г расчет по строке «Содержание жил. фонда» рассчитан следующим образом:

$34,22 - 6,20 = 28,02 \text{ руб/м}^2$ размер платы по содержанию ж/ф
 $28,02 * 69,2 = 1938,98 \text{ руб}$

При начислении платы в январе 2017г собственникам помещений МКД №34 ул. Профсоюзов за содержание жил. фонда нарушений не выявлено.

При начислении платы за содержание жил. фонда МКД №34 ул. Профсоюзов с 01.02.2017

того, что администрацией города Сургут принято Постановление от 17.01.2017 № 167 «Об установлении размеров платы за содержание жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов» (далее Постановление №167).

Согласно бухгалтерской справки за февраль 2017г (по кв.132) расчет по строке «Содержание жил. фонда» рассчитан следующим образом:

Размера платы за содержание жил. фонда (Постановление №167) - 35,99руб/м²

Плата за содержание лифтов – 6,42 руб/м²

$35,99 * 69,2 = 2490,5 \text{руб.}$

Плата за содержание жил. фонда в феврале выставлена с учетом содержания лифтов.

Согласно бухгалтерской справки за март 2017г (по кв.132), установлено следующее.

В марте 2017г ООО «Уют» выполнен перерасчет по услуге содержание жил. фонда с вычетом платы за содержание лифтов за февраль 2017г – 6,42руб/м², а именно:

$6,42 * 69,2 = 444,26 \text{руб}$ перерасчет за февраль 2017

$2490,5 - 444,26 = 2046,24 \text{руб}$ – начисление за услугу в марте 2017

Итого к оплате в марте 2017г. $2046,24 - 444,26 = 1601,98 \text{руб}$

Согласно предоставленной информации ООО «Уют» (акт от 05.04.2017г.) установлено, что 05.04.2017г с 11:18час до 11:32час в многоквартирном доме по адресу г.Сургут, ул. Профсоюзов, д.34 (под.№1,2,3,4) лифты запущены в работу.

На основании вышеизложенного, с апреля 2017г собственникам помещений МКД плата за содержание жил. фонда выставляется с учетом содержания лифтов.

Официальные разъяснения по данному вопросу изложены в письме Минстроя России от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04.

По мнению Минстроя России, размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом РФ по состоянию на 1 ноября 2016 года.

После утверждения органами государственной власти субъектов РФ нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электроэнергии в целях содержания общего имущества в размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества будет определяться размером соответствующего норматива потребления.

В частности, подобная ситуация может иметь место, когда расчет размера расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме осуществляется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета. Соответственно, в том случае когда многоквартирный дом оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета, включение указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения может быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. В свою очередь, фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Для включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такое включение является первоначальным.

По результатам проверки:

По МКД № 34 ул. Профсоюзов при определении размера оплаты ХВС в январе 2017г. ХВС, ХВС в феврале 2017г., ХГВС в марте 2017г., потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме нарушений не выявлено.

Со стороны ООО «Уют» в отношении потребителей МКД №34 по ул. Профсоюзов при определении размера оплаты электроэнергии потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме в январе 2017г., феврале 2017г., марте 2017г., а также при определении размера оплаты в январе и феврале 2017г. за ГВС, было допущено нарушение (ч. 10 ст. 12 Федерального закона N 176-ФЗ, п. 40, п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г., в ред. постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498).

По результатам настоящей проверки с целью устранения выявленных нарушений ООО «Уют» выдано предписание №СГ-118 от 30.06.2017г. со сроком исполнения до 15.09.2017г.

В соответствии с пунктом 12 статьи 16 Федерального закона «О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей, при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» №294-ФЗ от 26.12.2008г., в случае несогласия с фактами, изложенными в настоящем акте проверки, а также с выводами и предложениями проверяющего, руководитель проверяемого предприятия вправе представить в течение 15 рабочих дней со дня получения настоящего акта письменные возражения, подтвержденные обосновывающими документами в Сургутский отдел инспектирования по адресу: г. Сургут, ул. Маяковского, д.21А, кабинет 325.

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы:

Информация ООО «Уют» от 07.06.2017г №27.14-Вх-809

Подписи лиц, проводивших проверку:

Государственный жилищный инспектор



Сидоренко С.В.

С актом проверки ознакомлен(а)

Акт со всеми приложениями получил(а):

Тосунов М.М. юристконсульт—ООО «Уют» (доверенность №10 от 02.05.2017г)

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

«30» июня 2017 года



(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)



**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

СУРГУТСКИЙ ОТДЕЛ ИНСПЕКТИРОВАНИЯ

ул. Маяковского, дом 21А,
г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ –
Югра, Тюменская область, Россия, 628426

г. Сургут -Тел\факс.: (3462)52-53-59
г. Когалым -Тел\ факс: (34667) 2-66-35
e-mail: Surgut-jsn@yandex.ru
shutovagsn@mail.ru

ПРЕДПИСАНИЕ № СГ-118 от 30.06.2017

*Обществу с ограниченной ответственностью "Уют", сокращенное наименование ООО
"Уют" (ИНН: 8602148520)*

(наименование проверяемой организации или индивидуального предпринимателя)

Директор ООО «Уют» А.С. Давлетукаева

(должность, Ф.И.О. представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя)

Комиссией (государственный жилищный инспектор) Службы жилищного и
строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе:
Государственный жилищный инспектор Сидоренко Светлана Викторовна
(должность, Ф.И.О.)

На основании приказа:

И.о. Заместителя руководителя Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры - начальника Сургутского отдела инспектирования Тесля В.С. от 01.06.2017 № 118.

в присутствии: юрисконсульт ООО «Уют» - Тосунова М.М.
(должность, Ф.И.О. представителя)

В период с «06» июня 2017 г. по «30» июня 2017 г.

Проведена Внеплановая документарная

(вид проверки)

ООО "Уют"

(наименование проверяемой организации)

В ходе проверки выявлено:

Управляющая организация ООО «Уют» допустила нарушения требований ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ (ред. от 28.12.2016) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", ч. 1 и 9 ст. 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», п. 44, п. 46 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

Полная информация по выявленным нарушениям содержится в акте проверки № СГ- 118 от 30.06.2017 г.

В соответствии с п. 6.14.4. Положения о Службе жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденного постановлением Правительства ХМАО-Югры от 25.07.2012 № 216-п, предписываю

№ п/п	Содержание мероприятия, ссылка на пункт Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	Срок исполнения
1.	В соответствии с требованиями ч. 9 ч.10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ; ч.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ - выполнить перерасчет (возврат) незаконно начисленных денежных средств по услуге «Горячее водоснабжение» на содержание общего имущества» для всех потребителей МКД № 34 по ул. Профсоюзов в г. Сургуте за январь, февраль 2017.	15.09.2017
2.	В соответствии с требованиями ч. 9 ч.10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ; ч.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ - выполнить перерасчет (возврат) незаконно начисленных денежных средств по услуге «Электроснабжение» на содержание общего имущества» для всех потребителей МКД № 34 по ул. Профсоюзов в г. Сургуте за январь 2017г., февраль 2017, март 2017г.	15.09.2017

Информацию о выполнении настоящего предписания предоставить:

В Сургутский отдел инспектирования Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры по адресу: 628426, АО Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, дом 21, каб. 325, тел. (факс) 52-53-73, в срок до 15.09.2017.

(куда, кому, срок и порядок предоставления)

Государственный жилищный инспектор
Сургутского отдела инспектирования

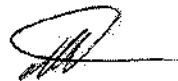

подпись

С.В. Сидоренко

Предписание (экз) для исполнения получил:

Юрисконсульт ООО «Уют»
(доверенность №10 от 02.05.2017г)

руководитель организации



подпись

М.М. Тосунов

30.06.2017

В соответствии с ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей.