

**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)

22.09.2017
(дата составления акта)

09:40
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

**органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя**

№ СГ-257

По адресу/адресам: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4/1, по обращению РК от 09.08.2017 г № 27.14-ОГ-766 в части правомерности определения потребителям расходов на оплату ХГВС э/энергии, водоотведение при содержании общего имущества в МКД с января 2017г по август 2017г.

(место проведения проверки)

На основании: приказа и. о. заместителя руководителя Службы - начальника Сургутского отдела инспектирования Тесля В. С. от 15.09.2017 №257

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

была проведена Внеплановая Документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Возрождение», сокращенное наименование ООО УК «Возрождение», ИНН 8602219740

(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, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 5 рабочих дней с 18.09.2017, до 22.09.2017.

(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)

(фамилии, 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, Мутуль Татьяна Евгеньевна

(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 фамилии, имена, отчества (последнее - при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование 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)

В ходе проведения проверки:

Проверка проводилась в пределах полномочий Сургутского отдела инспектирования по существу обращения РК №27.14-ОГ-766 от 09.08.2017г. в части правомерности определения расходов ХВС, ГВС, э/энергии, водоотведения на содержание общего имущества по адресу МКД: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4/1 с 01.01.2017 по 01.08.2017г.

С 09.04.2015г. ООО УК «Возрождение» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии №9.

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 №4/1 по ул. Мелик-Карамова и управляющей организацией ООО УК «Возрождение» регулируются Договором управления (размещен на официальном сайте «Реформа ЖКХ» и ГИС ЖКХ).

Согласно информации, размещенной на сайте «Реформа ЖКХ»: многоквартирный дом №4/1 по ул. Мелик-Карамова в г. Сургуте, 26-ти этажный, индивидуальный проект, 1-0 подъездный, год постройки - 2016 г. Площадь дома – 17 436.50 м², жилых помещений – 11 345.00 м², количество квартир- 184.

Многоквартирный дом оснащен ОДПУ энергоресурсов. Данные приборы учета поверены и введены в эксплуатацию. В жилых помещениях установлены ИПУ энергоресурсов.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. (далее – Правила).

Согласно п.40 Правил №354, 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.

Согласно п.42 Правил №354, размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителем в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета определяется в соответствии с ф.1 приложения №2 Правил исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет производится по нормативу потребления в соответствии с ф.4 приложения №2 Правил.

Согласно п.44 Правил №354, 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 N 2 к настоящим Правилам.

При этом распределяемый в соответствии с формулами 11-14 приложения N 2 к настоящим Правилам между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, 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, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, 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 учета имеют одинаковые функциональные возможности по определению объемов потребления коммунальной услуги дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, то объемы коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяются отдельно по каждому времени суток или иному критерию и размер платы за каждый из таких объемов коммунальной услуги распределяется между потребителями в соответствии с абзацем первым настоящего пункта. В иных случаях объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяется и распределяется между потребителями в многоквартирном доме без учета дифференциации этого объема по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Согласно п.45 Правил №354, если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенная в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

Согласно п.46 Правил №354, плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяемая в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил, 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.

Согласно ч.9_2 ст.156 Жилищного кодекса 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 Правительство РФ постановлением №306 от 23.05.2006 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 п.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, уполномоченными в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами субъектов РФ.

На период январь-июнь 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 (ДЖКК и энергетики ХМАО-Югры) в указанный период утверждены не были, а п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ подлежит применению к правоотношениям, возникшим с 01.01.2017, ООО УК «Возрождение» 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 расчете размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Письмо от 11.04.2017) при расчете по формуле 34 приложения №2к 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 п.п. 1,2 ч.1 ст.36 ЖК РФ, в том числе площадь чердаков и подвалов.

Таким образом, расчет 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 п.п. 1,2 ч.1 ст.36 ЖК РФ, в том числе площадь чердаков и подвалов, для холодной и горячей воды – как сумма площадей, указанных в п.17 приложения №2 к Правилам №354).

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, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, в случаях, в том числе если объем коммунальных ресурсов, в целях содержания общего имущества, рассчитанный по показаниям таких приборов учета, 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. утвержденные нормативы вступили в силу с 01.09.2014г.

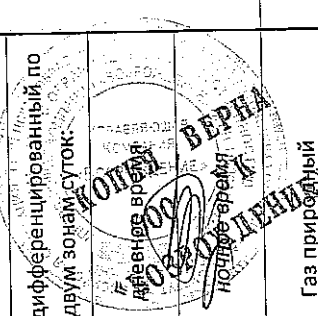
Норматив потребления электрической энергии на общедомовые нужды утвержден постановлением Правительства ХМАО-Югры от 24.11.2012г. №448-п «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг ...».

Согласно приказа №4-пн от 26 мая 2017 года «О внесении изменений в приказ Департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры от 11 ноября 2013 года №22-нп «Об установлении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению на территории ХМАО-Югры», установлены нормативы потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах. Вводится с 01.06.2017 г. (ХВС, ВО).

Согласно приказа №209-п от 26 мая 2017 года «О внесении изменений в приказ Департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры от 24 ноября 2011 года №448-п «О внесении изменений в постановление правительства ханты-мансийского автономного округа - югры от 24 ноября 2012 года п 448-п "об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению при отсутствии у потребителей приборов учета на территории ханты-мансийского автономного округа - югры», установлены нормативы потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах. Вводится с 01.06.2017 г. (Э/Э).

Тарифы на коммунальные ресурсы, приобретаемые Управляющей компанией для оказания коммунальных услуг собственникам (наимателям) по действующим многоквартирным домам у ресурсообеспечивающих организаций

№ п/п	Коммунальный ресурс	Ресурсообеспечивающая организация	Ед. измерения ресурса	Цена ресурса, руб./ед. изм. с НДС на 01.01.2017	Цена ресурса, руб./ед. изм. с НДС на 01.07.2017	Орган, устанавливающий цену коммунального ресурса
1	Тепловая энергия	СГМУП "Городские тепловые сети"	Гкал	1 640,54	1 706,16	Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры Приказ № 150-нп от 08.12.2016
2	Горячая вода	СГМУП "Городские тепловые сети"	куб.м	157,47	163,76	Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры Приказ № 161-нп от 08.12.2016
3	Тепловая энергия	ООО "Сургутские городские электрические сети" ("СГЭС")	Гкал	1 690,92	1 758,55	Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры Приказ № 154-нп от 06.12.2016
4	Холодная вода	СГМУП "Горводоканал"	куб.м	41,32	42,96	Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры Приказ № 142-нп от 01.12.2016
5	Водоотведение	СГМУП "Горводоканал"	куб.м	44,85	46,63	Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры Приказ № 142-нп от 01.12.2016
6	Электрическая энергия Одноставочный тариф	ОАО "Тюменская энергосбытовая компания"	кВт.ч.	2,58	2,68	Региональная энергетическая комиссия Тюменской обл. ХМАО-Югры, ЯНАО Распоряжение № 45 от 22.12.2016
	Тариф, дифференцированный по двум зонам суток: дневное время			2,63	2,73	
	ночное время			1,31	1,36	
	Электрическая энергия Одноставочный тариф			1,81	1,88	
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток: дневное время	ОАО "Тюменская энергосбытовая компания"	кВт.ч.	1,84	1,91	Региональная энергетическая комиссия Тюменской обл. ХМАО-Югры, ЯНАО Распоряжение № 45 от 22.12.2016	
ночное время			0,92	0,95		
7	Газ природный	ОАО "Сургутгаз"	1000 куб.м	4 213,68	4 382,31	Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры Приказ № 71-нп от 13.06.2017.
8	Утилизация твердых бытовых отходов	СГМУП "Сургутский кадастровый центр Природа"	куб.м	72,88	77,61	Региональная служба по тарифам ХМАО-Югры Приказ № 139-нп от 29.11.2016

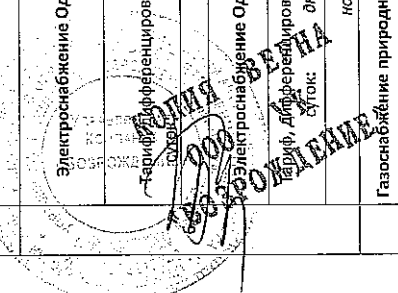


Нормативы на коммунальные услуги

85,2384

№ 2

№ п/п	Наименование услуги	Ед.изм.	Норматив потребления в месяц	Цена ресурса, руб./ед.изм. с НДС		Описание норматива	Пример расчета размера платежа, руб. с НДС
				на 01.01.2017	на 01.07.2017		
1	Холодное водоснабжение						
1.1	Жилые дома с полным благоустройством высотой не выше 10 этажей	куб.м/чел	3,901	41,32	42,96	Приказ департамента Жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры № 22-нп от 11.11.2013	=3,901 куб.м*42,96 руб
1.2	Жилые дома с полным благоустройством высотой выше 11 этажей	куб.м/чел	4,763				=4,763 куб.м*42,96 руб
2	Горячее водоснабжение						
2.1	Жилые дома с полным благоустройством высотой не выше 10 этажей	куб.м/чел	3,418	157,47	163,76	Приказ департамента Жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры № 22-нп от 11.11.2013	=3,418 куб.м*163,76 руб
2.2	Жилые дома с полным благоустройством высотой выше 11 этажей	куб.м/чел	3,885				=3,885 куб.м*163,76 руб
3	Водоотведение						
3.1	Жилые дома с полным благоустройством высотой не выше 10 этажей	куб.м	7,319	44,85	46,63	Приказ департамента Жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры № 22-нп от 11.11.2013	=7,319 куб.м*46,63 руб
3.2	Жилые дома с полным благоустройством высотой выше 11 этажей	куб.м	8,648				=8,648 куб.м*46,63 руб
	Содержание общего имущества (СОИ):						
	Холодное водоснабжение	куб.м на м2 МОП	0,0260	41,32	42,96		=0,0260 куб.м*42,96 руб
	Горячее водоснабжение	куб.м на м2 МОП	0,0260	157,47	163,76		=0,0260 куб.м*163,76 руб
	Водоотведение	куб.м на м2 МОП	0,0520	44,85	46,63		=0,0520 куб.м*46,63 руб
4	Электроснабжение	кВт на м2 МОП	3,3	1,81	1,88	Постановление Правительства ХМАО-Югры № 209-п от 26.05.2017	=3,3 кВт*1,88 руб
	Отопление	Гкал на м2	0,0227	1 640,54	1 706,16	Приказ департамента Жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры № 4-нп от 26.05.2017	=0,0227 Гкал*1706,16 руб (для панельных, блочных, монолитных конструкций с закрытой системой отопления)
		Гкал на м2	0,0191			09.12.2013	=0,0191 Гкал*1706,16 руб (для кирпичных конструкций с закрытой системой отопления)
5	Электроснабжение Одноставочный тариф	кВт.ч/чел	140	2,58	2,68		=140 кВт.ч*2,68 руб
	Тариф дифференцированный по двум зонам						
	дневное время			2,63	2,73		=140 кВт.ч*2,73 руб
	ночное время			1,31	1,36		=140 кВт.ч*1,36 руб
	Электроснабжение Одноставочный тариф		190	1,81	1,88	Постановление правительства ХМАО-Югры № 448-п от 24.11.2012	=190 кВт.ч*1,88 руб
	Тариф дифференцированный по двум зонам						
	дневное время			1,84	1,91		=190 кВт.ч*1,91 руб
	ночное время			0,92	0,95		=190 кВт.ч*0,95 руб
7	Газоснабжение природным газом при наличии централизованного отопления и горячего водоснабжения	куб.м/чел	13,6	4 213,68	4 382,31	Постановление ХМАО-Югры № 296-п от 21.12.2006г	=13,6 куб.м*4 382,31 руб/1000куб.м
8	Утилизация твердых бытовых отходов	куб.м/чел	0,1583	72,88	77,61	Постановление Администрации г. Сургуля № 904-п от 23.11.2012	=1,9 куб.м/12мес*77,61 руб



Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД №4/1 ул. Мелик-Карамова, г.Сургут, используемая при расчете норматива потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению в данном МКД, составила 6556,8 м²; по эл.энергии- 7788,9 м².

Норматив потребления услуги ХВС, в этом случае составил:

$$S_{\text{общ}} \times N_j$$

Где

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества МКД, используемая при расчете норматива потребления коммунальных услуг по горячему и холодному водоснабжению (м²),

N_j - норматив потребления j-й коммунальной услуги (0,054 по ХВС; 0,054 по ВО; 3,3 кВт по электроснабжению).

Норматив потребления услуги ХГВС на ОДН в этом случае составил:

$$6556,8 \times 0,054 = 354,067$$

Норматив потребления услуги ВВ на ОДН в этом случае составил:

$$6556,8 \times 0,054 = 354,067$$

Норматив потребления услуги электроэнергии на ОДН в этом случае составил:

$$7788,9 \times 3,3 = 25703,37$$

Январь 2017 г

ХВС: Общедомовой объем холодной воды-13,56 м³

Внутридомовой объем холодной воды-0 м³

Разница: 13,56-0= 13,56 м³.

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

Э/энергия:

ОДПУ- 0 кВт

Внутридомовой расход - 154,46 кВт

Разница: 0 - 154,46= -154,46 кВт

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

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

Февраль 2017 г

ХГВС: Общедомовой объем холодной воды - 93,57 м³

Внутридомовой объем холодной воды - 52,738 м³, внутридомовой объем холодной воды для ГВС- 47,657 м³

Разница: 93,57-(52,738+47,657)= - 6,825 м³.

В данном случае внутридомовой расход холодной 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 ХГВС УК был учтён норматив потребления коммунального ресурса, исчисленного исходя из общей площади помещений, входящих в состав общего имущества, что является нарушением требований п.46 Правил.

Э/энергия:

ОДПУ – 8608,0 кВт

Внутридомовой расход – 754,83 кВт

Разница: $8608,0 - 754,83 = 7853,17$ кВт

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

Март 2017 г

ХВС: Общедомовой объем холодной воды- 124,95 м³

Внутридомовой объем холодной воды- 76,11 м³, внутридомовой объем холодной воды для ГВС- 75,537 м³

Разница: $124,95 - (76,11 + 75,537) = -26,6971$ м³.

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

Э/энергия:

ОДПУ – 19225 кВт

Внутридомовой расход – 11188,77 кВт

Разница: $19225 - 11188,77 = 8036,23$ кВт

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

Апрель 2017 г

ХВС: Общедомовой объем холодной воды- 273,8 м³

Внутридомовой объем холодной воды- 125,336 м³, внутридомовой объем холодной воды для ГВС- 113,955 м³

Разница: $273,8 - (125,336 + 113,955) = 34,509$ м³.

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

Э/энергия:

ОДПУ – 25433 кВт

Внутридомовой расход – 9547,09 кВт

Разница: $25433 - 9547,09 = 15885,91$ кВт

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

Май 2017 г

ХВС: Общедомовой объем холодной воды- 399,94 м³

Внутридомовой объем холодной воды- 219,682 м³, внутридомовой объем холодной воды для ГВС- 140,37 м³

Разница: $399,94 - (219,682 + 140,37) = 39,888$ м³.

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

Э/энергия:

ОДПУ – 17076 кВт

Внутридомовой расход – 12454,93 кВт

Разница: $17076 - 12454,93 = 4621,07$ кВт

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

Июнь 2017 г

ХВС: Общедомовой объем холодной воды- 355,75 м³

Внутридомовой объем холодной воды- 298,682 м³, внутридомовой объем холодной воды для ГВС- 219,778 м³

Разница: 355,75-(298,682+219,778)= - 162,71 м³.

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

Э/энергия:

ОДПУ – 16912 кВт

Внутридомовой расход – 6485,38 кВт

Разница: 16912-6485,38= 10426,62 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 электрической энергии на содержание общего имущества за январь-май 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.

Настоящей проверкой было установлено, что определение расходов на оплату эл энергии, ХВС потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме №4/1 по ул. Мелик- Карамова в г. Сургуте выполнено в январе - мае 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 результатам настоящей проверки с целью устранения выявленных нарушений ООО УК «Возрождение» выдано предписание №СГ-257 от 22.09.2017г. со сроком исполнения до 11.12.2017г..

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 №4/1 по ул. Мелик- Карамова в г. Сургуте за февраль 2017 г, март 2017, апрель 2017, май 2017 г..

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 «Холодное водоснабжение» на содержание общего имущества» для всех потребителей МКД №4/1 по ул. Мелик- Карамова в г. Сургуте за январь 2017, февраль 2017 г, март 2017, апрель 2017, май 2017 г..

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.

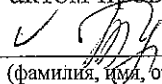
Прилагаемые к акту документы: информация ООО УК «Возрождение» №27.14-вх-1617 от 22.09.2017 с приложением

Подписи лиц, проводивших проверку:
Государственный жилищный инспектор



Мутуль Т. Е.

С актом проверки ознакомлен(а), со всеми приложениями получил(а):



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

09 2017года


(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)