

**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)

19.10.2017
(дата составления акта)

15:30
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ,
органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ СГ-269**

Адрес: 628426, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, дом 21А.

На основании: приказа № 269 от 20.10.2017 г. В.С.Тесля – и.о. заместителя руководителя Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, начальника Сургутского отдела инспектирования.

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата), фамилии, имени, отчества (в случае, если имеется), должность руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, издавшего распоряжение или приказ о проведении проверки)

проведена внеплановая документарная проверка юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Возрождение», сокращенное наименование ООО УК «Возрождение» (ИНН: 8602219740; ОГРН: 1148602008180) с целью установление фактов, изложенных в обращении гражданина от 24.08.2017 № 27-ОГ-1279 гражданина, проживающего по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4/1 по вопросу правомерности определения потребителям расходов на оплату коммунальных ресурсов при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

(полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) общество индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

" " 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

" " 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

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

Общая продолжительность проверки: с 22 сентября 2017 г. по 19 октября 2017 г.

Акт составлен: Сургутским отделом 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, инициалы, 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: Цыбульский Денис Александрович - государственный жилищный инспектор Сургутского отдела инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры.

(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 по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовал:

(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 проверки установлено:

В период проведения проверки ООО УК «Возрождение» (далее – Общество) зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1148602008180, осуществляет предпринимательскую деятельность (лицензия № 086000009 от 06.04.2015 года) по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4/1.

Отношения между собственниками МКД по указанному адресу регулируются Договором управления многоквартирным домом, размещенным на сайте <https://my.dom.gosuslugi.ru>

В соответствии с ч. 1 ч. 2 ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления.

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 № 416 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.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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 № 354).

В соответствии с пунктом 3.1 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" при рассмотрении обращений и заявлений, информации о фактах, указанных в части 2 настоящей статьи, должны учитываться результаты рассмотрения ранее поступивших подобных обращений и заявлений, информации, а

также результаты ранее проведенных мероприятий по контролю в отношении соответствующих юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Согласно актов проверок Сургутского отдела инспектирования Службы жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры от 22.09.2017 № СГ-257, от 05.10.2017 № СГ-264, проведенных по обращениям граждан по вопросу правомерности определения расходов ХВС, ГВС, э/энергии, водоотведения на содержание общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4/1 установлено, что по информации, размещенной на сайте «Реформа ЖКХ»: многоквартирный дом №4/1 по указанному адресу, 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.

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

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 №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).

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 электроэнергии- 8 466,10 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 (0,013 по ХВС; 0,026 по ВО; 3,3 кВт по электроснабжению).

Норматив потребления услуги ХВС на ОДН в этом случае составил:

$$6556,8 \times 0,013 = 85,2384$$

Норматив потребления услуги ВВ на ОДН в этом случае составил:

$$6556,8 \times 0,026 = 170,48$$

Норматив потребления услуги электроэнергии на ОДН в этом случае составил:

$$7788,9 \times 3,3 = 27938,13$$

Июнь 2017 г

ХВС: Общедомовой объем холодной воды- 399,94 м³

Внутридомовой объем холодной воды- 219,682 м³

Разница: 399,94-219,682= **180,258** м³.

В данном случае фактический расход больше 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.

По результатам настоящих проверок с целью устранения выявленных нарушений ООО УК «Возрождение» выдано предписание №СГ-264 от 05.10.2017 следующего содержания: «Выполнить определение размера платы за холодное водоснабжение и электроэнергию, водоотведение потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме № 4/1 по ул. Мелик-Карамова, г.Сургут в расчетных периодах март 2017 – июль 2017 года в соответствии с требованиями п. 46 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа –Югры №209-п от 26 мая 2017 года «О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа –Югры №448-п от 24 ноября 2012 года "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению при отсутствии у потребителей приборов учета на территории ханты-мансийского автономного округа - Югры», Приказа от 26 мая 2017 года № 4-нп «О внесении изменений в приказ Департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11 ноября 2013 года № 22-нп «Об установлении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», с учетом применения площадей помещений общего назначения и пользования, согласно технической документации на МКД, исключаяющей расчет данных площадей по наружным обмерам». Срок исполнения сроком до 06.11.2017 г.

Настоящей проверкой, также надлежало установить факты, изложенные в обращении гражданина от 24.08.2017 № 27-ОГ-1279, проживающего по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 4/1 по вопросу правомерности выполненного перерасчета за июнь 2017 год по отоплению.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 расчет размеров платы за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды осуществляется согласно формулам, утвержденным в приложении N 2 к этим Правилам. Приведенные в данном приложении формулы для расчета размера платы за отопление и коммунальные услуги на общедомовые нужды предусматривают расчет размера платы исходя из общей площади помещений.

Правилами № 354 установлено, что потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды (абзац 2 пункта 40).

По информации ООО УК «Возрождение» перерасчет за коммунальную услугу по отоплению в июне 2017 года, связан с включением в феврале 2017 года в общую площадь помещений, находящихся в многоквартирном доме по указанному адресу, площадь встроенного помещения, принадлежащего ООО «Северстрой» (будущего детского сада) в размере 1291,13 кв.м., расположенного на первом этаже. Включение указанной площади при расчете платы за отопление было произведено по решению ООО УК «Возрождение», с целью справедливого

распределения между всеми собственниками помещений, расположенных в этом многоквартирном доме:

- платежей за коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества (ХГВС, электроэнергия);

- разницы между показаниями ОДПУ тепловой энергии и суммой показаний ИПУ отопления потребителей, объема тепловой энергии, использованного для подогрева ГВС.

В процессе проведения проверки установлено, что согласно технического паспорта составленного по состоянию на 11.11.2016 года, что, площадь жилых помещений (квартир) в многоквартирном доме 4/1 по указанному адресу, составляет: 11 345,0 кв.м., информация о нежилых помещениях площадью в размере 1 291,13 кв.м., в техническом паспорте не значится.

В разъяснениях Минстроя России от 22.11.2012 № 29433-ВК/19 указано, что используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги значения общей площади жилого помещения (квартиры), нежилого помещения в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в документе, подтверждающем право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме, передаточном акте или ином документе о передаче застройщиком помещения в многоквартирном доме, техническом паспорте жилого помещения (квартиры) или техническом паспорте многоквартирного дома.

Пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 установлено, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Пунктом 2 Правил № 354 предусмотрено, что "нежилое помещение в многоквартирном доме" - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного ввода или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Подпунктом «а» пункта 3 Правил № 354 предусмотрено, что коммунальные услуги предоставляются потребителям, в том числе со дня выдачи застройщику (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию - застройщику (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в многоквартирном доме, не переданных им иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче.

Обязанность собственников нежилых помещений в многоквартирных домах приобретать тепловую энергию предусмотрена п. 6 Правил № 354, согласно которых поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Таким образом, расчетная площадь всех жилых помещений, находящихся в этом доме, при определении платы за тепловую энергию потребителям многоквартирного дома № 4/1 по указанному адресу, будет составлять – 11 345,0 кв.м.

Из представленных документов (журнал операции) Общества, следует, что в апреле 2017 года общая площадь применяемая Обществом при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению потребителям составляла – 12 636,13 кв.м., в июне месяце текущего года, общая площадь изменилась и составила – 11 345,0 кв.м., что соответствует значениям общей площади жилых помещений, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

По информации ООО УК «Возрождение», исключив из расчетов площадь встроенного помещения в размере 1 291,13 кв.м., из состава общей площади помещений многоквартирного дома, ранее не верно определенной для расчета в размере 12 636,13 кв.м., всем потребителям многоквартирного дома ООО УК «Возрождение» произвело перерасчет за тепловую энергию

исходя из общей площади помещений – 11 345,0 кв.м., что подтверждается предоставленными ООО УК «Возрождение», бухгалтерским справками за июнь 2017 год.

Согласно акту проверки ЛК -191/2017 от 05.09.2017 года отдела надзора за деятельностью управляющих организаций и ТСЖ Службы, составленного по результатам проведенных проверочным мероприятием в отношении ООО УК «Возрождение» по факту нарушения порядка предоставления информации собственнику многоквартирного дома № 4/1 по указанному адресу, изложенному в обращении от 24.08.2017 № 27-ОГ-1279, нарушений действующего законодательства, в этой части вопроса, не выявлено.

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 26.12.2008 г., 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.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), (с указанием реквизитов выданных предписаний):

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:

1. Письмо ООО УК «Возрождение» от 13.10.2017 вх.№ 27.14 – 1803 на 2 листах.
2. Сопроводительное письмо от 13.10.2017 № 707 (приложение к нему) на 37 листах.
3. Предписание № СГ-264 от 05.10.2017 года на 1 листе.
4. Акт проверки ЛК -191/2017 от 05.09.2017 на 2 листах.
5. Запрос сведений (информации) от 21.09.2017 исх.27.14-2576 на 1 листе.

Подписи лиц, проводивших проверку:

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

Журтарава Дамия Рагисовна Жомашева
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

“24” 10 2017 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)