

Государственная жилищная инспекция Омской области.

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

г. Омск

(место составления акта)

« 05 » декабря 20 17 г.

(дата составления акта)

12:40

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

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

№ 03-03-14/153

по адресу/адресам: г. Омск, ул. Краснознаменная, д.23, корп. 1

(место проведения проверки)

На основании: распоряжения № 000004337 от 20 ноября 2017 года

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

была проведена:

внеплановая выездная

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

проверка в отношении: ООО «УК Жилищник 4»

ИНН 5501208986

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

Дата и время проведения проверки:

« 21 » ноября 20 17 г. с 12 час. 40 мин. До 13 час. 00 мин. Продолжительность 20

« » 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:

1 день

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственной жилищной инспекцией Омской области

(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: Ярков Сергей Валерьевич – Главный специалист

второго территориального отдела Государственной жилищной инспекции Омской области

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:

- выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

В период с 01.06.2017 по настоящее время начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества указанного многоквартирного дома, осуществляет управляющая компания - ООО «УК Жилищник 4».

Согласно информации, представленной ООО «УК Жилищник 4» в ходе проведения проверки собственники вышеуказанного многоквартирного дома решений об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества на 2017 год не принимали.

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 176-ФЗ) внесены изменения в ст. 156 ЖК РФ:

горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

- размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой 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.

Нормативы потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с 01.06.2017 утверждены Приказом РЭК Омской области от 31.05.2017 № 62/27.

Тарифы на 2017 год на коммунальный ресурс электрическая энергия утверждены Приказом РЭК Омской области от 19.12.2016 № 607/71.

Расчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, производится по следующей формуле: $P = (S_{\text{одн.}} * H_{\text{одн.}} / \text{Собщ. пл. кв.}) * S_{\text{кв.}} * T$, где:

$S_{\text{одн.}}$ - площадь общего имущества, используемая для начисления платы по по электроэнергии в целях обслуживания общего имущества - площади указанные в пп. 1, 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ (с учетом площади чердаков, подвалов);

$H_{\text{одн.}}$ - норматив потребления коммунального ресурса в соответствии с приказом РЭК Омской области;

$S_{\text{кв.}}$ - площадь квартиры;

$S_{\text{общ. пл. кв.}}$ - площадь всех жилых и нежилых помещений;

T - тариф на коммунальный ресурс.

Данный порядок расчета платы установлен Правительством РФ и функциями по самостоятельному изменению данного порядка органы государственной власти субъектов Российской Федерации не наделяются.

Размер платы за коммунальный ресурс электрической энергии в целях содержания общего имущества для собственников помещений вышеуказанного многоквартирного дома в период с июня по август 2017 года следующий:

$(1,039 \text{ кВтч./м}^2 \times 2282,40 \text{ м}^2) / 3556,20 \text{ м}^2 \times 3,56 \text{ руб./кВтч.} = 1,58 \text{ руб./м}^2$, где:

1,039 кВтч./м² – норматив потребления электроэнергии на общедомовые нужды, утвержденный приказом РЭК Омской области от 31.05.2017 62/27;

2282,40 м² – общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества (с учетом площади технического подвала и лестничных клеток).

3556,20 м² – общая площадь всех жилых и нежилых помещений вышеуказанного многоквартирного дома.

Согласно Приказу РЭК Омской области от 19.12.2016 № 607/71 тариф на коммунальный ресурс электрическая энергия в июне 2017 года составляет 3,56 руб./кВтч., в период с июля по ноябрь 3,68 руб./кВтч.

ООО «УК Жилищник 4» в период с июля по август 2017 года в расчетах применяло тариф на электрическую энергию 3,56 руб./кВтч вместо 3,68 руб./кВтч, что не ущемляет Ваших прав как потребителя коммунальной услуги электрическая энергия при использовании общего имущества указанного многоквартирного дома.

В период с сентября по ноябрь 2017 года ООО «УК Жилищник 4» рассчитывало

энергия равным 1 руб./м², что менее размера платы, рассчитанной ООО «УК Жилищник 4» исходя из норматива. В сентябре 2017 года по квартире 41 указанного многоквартирного дома произведен перерасчет на сумму (-39,72 руб.).

Таким образом, начисление платы за коммунальный ресурс электрическая энергия, потребляемый при содержании общего имущества указанного многоквартирного дома производилось исходя из нормативов потребления коммунального ресурса для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов, согласно действующему законодательству РФ.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в т.ч. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04 при расчете размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, применяется площадь помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, которая, в свою очередь, определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и видом таких помещений, указанных пп. 1, 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Таким образом, при расчете платы за электроэнергию, потребляемую в целях содержания общего имущества, должен учитываться размер площади мест общего пользования многоквартирного дома с учетом межквартирных лестничных площадок, лестниц, чердаков, подвалов.

Однако при начислении платы за коммунальный ресурс электрическая энергия, необходимый в целях содержания общего имущества многоквартирного дома применялась уборочная площадь лестниц и площадь подвала по данным наружного обмера, так как иная информация о площадях общего имущества в техническом паспорте (по состоянию на 07.08.1998) отсутствует.

Площадь технического подвала, используемая для установления общей площади помещений, входящих в состав общего имущества указанного многоквартирного дома, определена в технической документации по наружному обмеру.

В соответствии с пп. а) п. 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

Технический паспорт на многоквартирный дом № 23 корп. 1 по ул. Краснознаменная в г. Омске не содержит необходимых сведений о составе и состоянии объекта, в том числе площади помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.

Для расчета размера платы за коммунальные услуги, в том числе за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, необходимы значения площадей общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, для установления достоверных показателей площадей жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме необходимо актуализация имеющихся сведений технического паспорта.

- 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), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний): _____

-нарушений не выявлено: Специалистом Госжилинспекции Омской области совместно с представителем ООО «УК Жилищник 4» проведено обследование многоквартирного дома № 23 корпус 1 по улице Краснознаменная в городе Омске, в результате которого нарушений жилищного законодательства не установлено.

Конфигурация мест общего пользования 1-го этажа соответствует техническому паспорту, выполненному Государственным предприятием Омской области «Омский центр технической инвентаризации и землеустройства» по состоянию на 07.08.1998.

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 документы:

ПРЕДПИСАНИЕ №02-02-38/2

Подписи лиц, проводивших проверку

С.В.Ярков

Г.Н. Федорова

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

_____ (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

« 05 » _____ декабря _____ 2017 г.

_____ (подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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