



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

ул. Энгельса, 43, Челябинск, 454091, Российская Федерация, тел. 8 (351) 727-78-88, факс 8 (351) 727-78-98  
E-mail: [ugzhi@mail.ru](mailto:ugzhi@mail.ru), ОКПО 31201413, ОГРН 1147451012400, ИНН/КПП 7451374918/745301001

г. Челябинск

25 августа 2017 г.  
15 час. 00 мин.

**АКТ ПРОВЕРКИ**

Главным управлением «Государственная жилищная инспекция  
Челябинской области»  
ТСЖ «Отрада»  
ИНН 7453067849  
№ 2883

По адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 43

На основании распоряжения заместителя начальника Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (далее – Главное управление) от 11.08.2017 г. № 2883 была проведена внеплановая документарная проверка соблюдения обязательных требований ТСЖ «Отрада» при управлении многоквартирными домами по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б.

Дата и время проведения проверки:  
24 августа 2017 г. – 25 августа 2017 г.

Общая продолжительность проверки: 2 рабочих дня

Акт составлен:

Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области».

Лица, проводившие проверку:

Корякина Дарья Сергеевна – заместитель начальника отдела лицензирования;  
Серегина Маргарита Сергеевна – государственный инспектор отдела правового обеспечения;  
Ярзукова Нина Александровна – государственный инспектор Челябинского территориального отдела.

В ходе проведения проверки выявлено:

В силу части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 данного



кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с указанным кодексом помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах.

Согласно части 8 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья.

В соответствии со статьей 144 Жилищного кодекса Российской Федерации органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Частью 1 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества. Согласно части 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий (пункт 3);

- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества (пункт 4);

- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных данным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества (пункт 10);

- определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества (пункт 11);

- другие вопросы, предусмотренные указанным кодексом или иными федеральными законами (пункт 13).

В соответствии с представленным протоколом заседания правления ТСЖ «Отрада» от 23.07.2015 г. № 14 правление товарищества с 01.07.2015 г. установило тариф на содержание и ремонт жилого помещения в размере 16,60 руб. за 1 кв. м.

Пунктом 3 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что решения собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Согласно части 8 статьи 156, пункта 4 части 1 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также подпункта 4 пункта 12.12 Устава ТСЖ «Отрада» установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества относится к компетенции общего собрания членов товарищества



собственников жилья, а значит решение правления товарищества по установлению тарифа на содержание и ремонт жилого помещения в размере 16,60 руб. за 1 кв. м., оформленное протоколом от 23.07.2015 г. № 14, ничтожно в силу пункта 3 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решений по установлению тарифа на содержание и ремонт жилого помещения общим собранием членов товарищества за более ранние периоды ТСЖ «Отрада» в Главное управление не представлено. На основании вышеизложенного, решение по установлению тарифа на содержание и ремонт жилого помещения общим собранием членов товарищества на 01.07.2015 г. не принималось.

В силу части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В Челябинске с 01.06.2015 г. по 01.06.2016 г. действовало решение Челябинской городской Думы № 8/15. В соответствии с указанным решением плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы составила 20,30 руб. за 1 кв. м.

На основании вышеизложенного, размер плата за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б с 01.07.2015 г. по 01.04.2016 г. должен составлять 20,30 руб. за 1 кв. м. вместо выставляемых ТСЖ «Отрада» 16,60 руб. за 1 кв. м.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание в многоквартирном ТСЖ проводится в каждом многоквартирном доме.

Согласно протокола от 31.03.2016 г. № 1 собственники помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б на общем собрании утвердили тариф на содержание и ремонт жилого помещения на 2016 г. в размере 16,60 руб. за 1 кв. м. В нарушении пункта 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание проводилось на обоих многоквартирных домах. Допущенное существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания может быть основанием для признания судом собрания недействительным (подпункт 1 пункта 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, собственники помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б на общих собраниях, оформленных протоколами от 30.09.2016 г. № 3 А и № 3 Б соответственно, утвердили тариф на содержание и ремонт общего имущества с 01.08.2016 г. в размере 18,60 руб. с 3 по 10 этажи, 18,00 руб. - 2 этаж, 17,40 руб. - 1 этаж.

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается одинаковым для всех собственников пропорционально площади помещения. Утверждение тарифа на содержание жилого помещения в разном размере противоречит действующему законодательству.

По передаче общего имущества собственникам помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б в пользование установлено следующее.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) определен состав общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.



В силу пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами. Указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно подпунктов «в» и «г» пункта 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с представленным ТСЖ «Отрада» протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-б от 16.05.2016 г. № 2 Б собственники помещений решили предоставить ТСЖ «Отрада» помещение общего пользования в указанном многоквартирном доме (3 подъезд, 1 этаж, площадью 33,95 кв. м.) в безвозмездное пользование.

Согласно данного протокола общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-б составляет 7797 кв. м. В собрании принимали участие собственники помещений, обладающие 5562,1 кв. м., что составляет 71,3 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. За принятие вышеуказанного решения голосовали собственники помещений, обладающие 5562,1 кв. м.

Установлено, что ТСЖ «Отрада» правомочно, в силу пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, занимает помещение общего пользования в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-б.

Кроме того, в силу статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищное законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (части 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу подпункта 1 части 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в



многоквартирном доме.

В соответствии с протоколом заседания правления ТСЖ «Отрада» от 17.03.2016 г. № 3 правление товарищества приняло решение предоставить одному из собственников квартиры № 70 в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-б часть лестничной клетки между 8 и 9 этажами второго подъезда указанного многоквартирного дома в пользование.

В отсутствие согласия всех собственников помещений в данном доме (части 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации) решение правления ТСЖ «Отрада» ничтожно.

По выбору членов правления и ревизионной комиссии ТСЖ «Отрада» установлено следующее.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б от 31.03.2016 г. № 1 установлено, что членами правления ТСЖ выбраны: Сафронова Л.В., Гришай М.Б., Фадеичева Т.В., Попова С.В., Пухова И.А., Шауров М.Ю., Щетков А.М., Попов К.В., Лукьянов А.В.

В силу части 1 статьи 143 Жилищного кодекса Российской Федерации членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества (часть 2 статьи 147 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним Лукьянов А.В. не является собственником помещения в многоквартирных домах по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б, а значит не может быть членом ТСЖ и являться членом правления товарищества.

Согласно протокола общего собрания от 31.03.2016 г. № 1 в члены правления, а также в состав ревизионной комиссии была выбрана Попова С.В.

В силу части 1 статьи 150 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункту 15.1 Устава ТСЖ «Отрада» в состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Кроме того, в ходе проведения проверки не представилось возможным установить является ли Попова С.В. собственником помещения в указанных многоквартирных домах, в связи с отсутствием сведений о зарегистрированном праве у данного лица в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По начислению платы за коммунальную услугу по отоплению установлено следующее.

В многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а установлен общедомовый прибор учета (ОПУ) тепловой энергии (акт первичного допуска с периодом эксплуатации с 27.05.2013 г. по 27.05.2014 г. и акт от 28.06.2017 г. с периодом эксплуатации с 28.06.2017 г. по 24.05.2021 г.).

Указанный многоквартирный дом имеет вертикальную разводку внутридомовой системы отопления. Индивидуальные приборы учета (ИПУ) тепловой энергии и распределители в данном многоквартирном доме не установлены.

В соответствии с постановлением Государственного комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» от 29.12.2014 г. № 62/1 на территории Челябинской области при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению до 01.07.2016 г. применялся порядок расчета, который установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных



постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 (далее – Правила № 307), используя при этом нормативы потребления тепловой энергии на отопление, действовавшие по состоянию на 30.06.2012 г.

Согласно подпунктам 2, 3 пункта 2 приложения № 2 к Правилам № 307 в многоквартирном доме, оборудованном ОПУ тепловой энергии и отсутствии ИПУ тепловой энергии, в течение отопительного периода начисление платы за отопление производится исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии за предыдущий год, а при отсутствии данных сведений – по нормативу потребления. Корректировка платы за отопление на основании показаний ОПУ тепловой энергии производится один раз в год (формула 8 приложения № 2 к Правилам № 307).

В соответствии с разъяснениями Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (письмо от 12.11.2014 г. № 25263-ОД/04), которое с 08.04.2014 г. наделено полномочиями по разъяснению порядка применения Правил № 307, проведение корректировки платы за отопление по показаниям ОПУ тепловой энергии возможно по истечении календарного года.

С 01.07.2016 г. плата за отопление начисляется 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 г. № 354 (далее – Правила № 354).

В многоквартирном доме, который оборудован ОПУ тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется исходя из показаний ОПУ тепловой энергии по формуле 3 приложения № 2 к Правилам № 354.

Из представленных ТСЖ «Отрада» письма, выписки по лицевому счету квартиры № 31 в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а за период с января 2015 года по июль 2017 года, расчету платы за отопление по показаниям ОПУ тепловой энергии за период с января 2015 года по май 2017 года по лицевому счету указанной квартиры, установлено, что начисление платы за отопление за периоды с января 2015 года по май 2015 года, с октября 2015 года по апрель 2016 года, с октября 2016 года по май 2017 года произведено исходя из ежемесячных показаний ОПУ тепловой энергии.

Из предоставленных ведомостей теплопотребления следует, что ТСЖ «Отрада» ежемесячно производит снятие показаний ОПУ тепловой энергии.

Порядок расчета платы за отопление следующий: из общей суммы по счету МУП «ЧКТС» за отопление (согласно фактического объема потребленной тепловой энергии, определенного по показаниям ОПУ тепловой энергии за расчетный месяц) вычитается плата за подогрев горячей воды (ГВС) (рассчитанная по установленному тарифу). Образовавшаяся разница является суммой к распределению между потребителями пропорционально размеру общей площади занимаемого помещения.

Расчет платы за отопление по нежилым помещениям производит МУП «ЧКТС» на основании данных ежемесячных отчетов ТСЖ «Отрада» по тарифам, установленным для юридических лиц, и объемов потребления тепловой энергии.

ТСЖ «Отрада» предоставлена информации об общей площади жилых и нежилых помещений, которая использована в расчете платы за отопление в период с января 2015 года по май 2017 года

Расчет платы за отопление ТСЖ «Отрада» для квартиры № 31 площадью 113,5 кв. м. в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а произведен следующим образом:



Дата	Сумма к распределению в соответствии со счетом-фактурой МУП «ЧКТС», руб.	Начислено за ГВС, руб.	Сумма для расчета тарифа на отопление по показаниям ОПУ, руб.	Общая площадь жилых помещений, кв.метр	Тариф, рассчитанный по показаниям ОПУ	Сумма к оплате, руб.
январь 2015 г.	389396,00	53125,00	336274,00	12785,40	26,30	2985,05
февраль 2015 г.	350499,80	54079,00	239470,50	12785,40	18,73	2125,86
март 2015 г.	247229,60	56270,00	247908,90	12785,40	19,39	2200,77
апрель 2015 г.	228405,60	52862,02	175543,50	12785,40	13,73	1558,36
май 2015 г.	59910,24	51344,02	8566,22	12785,40	0,67	76,05
октябрь 2015 г.	200168,3	13922,85	186245,4	12782,80	14,57	1653,70
ноябрь 2015 г.	344554,50	60648,50	283906,00	12782,80	22,21	2520,84
декабрь 2015 г.	341557,8	33236,69	308321,10	12782,80	24,12	2737,62
январь 2016 г.	468441,90	60129,30	408282,60	12782,80	31,94	3625,19
февраль 2016 г.	404658,00	59011,11	345646,90	12782,80	27,04	3069,04
март 2016 г.	312736,20	61809,88	250926,40	12782,80	19,63	2228,01
апрель 2016 г.	237127,40	64303,97	172823,50	12782,80	13,52	1534,52
октябрь 2016 г.	233944,20	31553,31	202390,80	12777,20	15,84	1797,84
ноябрь 2016 г.	412896,20	62800,95	350095,3	12777,20	27,40	3109,90
декабрь 2016 г.	436799,90	81721,49	355078,40	12777,20	27,79	3154,17
январь 2017 г.	403200,40	39944,58	363255,80	12777,20	28,43	3226,81
февраль 2017 г.	454372,70	44988,43	409384,30	12773,30	32,05	3637,68
март 2017 г.	280637,80	41010,70	239627,10	12773,30	18,76	2129,26
апрель 2017 г.	287519,46	54165,30	233354,16	12773,30	18,12	2056,62
май 2017 г.	83149,20	26272,15	56877,05	12773,30	4,56	517,56

По имеющимся данным сумма для расчета тарифа по показаниям ОПУ тепловой энергии за февраль 2015 г. должна составлять 296420,80 рублей (350499,8 – 54079,00), по факту начисления составила – 239470,50 рублей.

Недоначисленная сумма составила 56950,30 рублей (296420,80 – 239470,50) на многоквартирные дома по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б и учтена при расчете за отопление за март 2015 года.

Таким образом, из предоставленных расчетов ТСЖ «Отрада» установлено, что при начислении платы за отопление используется суммарная площадь жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б.

В действующем законодательстве порядок начисления платы за отопление предусматривает расчет по одному дому.

В результате проверки при начислении платы за отопление потребителям многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а выявлены следующие нарушения:

- нарушение порядка расчета платы за отопление, установленного согласно подпунктам 2, 3 пункта 2 приложения № 2 к Правилам № 307, и корректировки платы за отопление (формула 8 приложения № 2 к Правилам № 307) за период с января 2015 года по апрель 2016 года;

- нарушение порядка расчета платы за отопление по показаниям общедомового прибора учёта тепловой энергии (формула 3 приложения № 2 к Правилам № 354) за период с октября 2016 года по май 2017 года с учетом суммарной площади двух многоквартирных домов.

По начислению платы за электроэнергию в целях содержания общедомового имущества установлено следующее.

Согласно статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации с 01.01.2017 г. в состав платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.



Порядок начисления платы исходя из норматива потребления коммунального ресурса на содержание общедомового имущества установлен в пункте 17 приложения № 2 к Правилам № 354.

Приходящийся на *i*-е жилое или нежилое помещение объем коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на содержание общедомового имущества, определяется по формуле 15 приложения № 2 к Правилам № 354:

$$V_{i \text{ одн}} = N_{\text{одн}} * S_{\text{ои}} * S_i / S_{\text{об}},$$

где:

-  $N_{\text{одн}}$  – норматив потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды (норматив потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) за расчетный период, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 306;

-  $S_{\text{ои}}$  – общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

-  $S_i$  – общая площадь *i*-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

-  $S_{\text{об}}$  – общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

То есть норматив потребления электроэнергии на содержание общедомового имущества умножается на общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, умножается на общую площадь *i*-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме и делится на общую площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Размер платы для *i*-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения определяется в соответствии с пунктом 10 приложения № 2 к Правилам № 354 (формула 10):

$$P_{\text{одн}} = V_{i \text{ одн}} * T_{\text{кр}},$$

где:

$V_{i \text{ одн}}$  - объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на содержание общего имущества в многоквартирном доме и приходящийся на *i*-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T_{\text{кр}}$  - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

То есть объем электроэнергии на содержание общедомового имущества, приходящийся на *i*-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение, умножается на тариф электроэнергии.

ТСЖ «Отрада» предоставлен расчет платы за электроэнергию на содержание общего имущества по квартире № 31 в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а, в котором использованы следующие величины:

Платежный период	Месяц начисления	Сумма для расчета тарифа за электроэнергию на содержание общего имущества по показаниям ОПУ, со счетом-фактурой ПАО «Челябэнергосбыт», руб.	Площадь квартиры, кв.метр	Тариф	Начисленная сумма



январь 2017 г.	февраль 2017 г.	8702,62	113,5	0,68	77,18
февраль 2017 г.	март 2017 г.	18168,20	113,5	1,48	167,98
март 2017 г.	апрель 2017 г.	3294,60	113,5	0,26	29,51
апрель 2017 г.	май 2017 г.	17080,89	113,5	1,34	152,09
май 2017 г.	июль 2017 г.	11895,21	113,5	0,91	103,53

Из предоставленных расчетов ТСЖ «Отрада» установлено, что за период с января 2017 года по апрель 2017 года начисление платы за электроэнергию в целях содержания общего имущества исходя из показаний ОПУ электроэнергии произведено без учета площади нежилых помещений, за май 2017 года учтена суммарная площадь нежилых помещений, расположенных в по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б.

Кроме того, ТСЖ «Отрада» при начислении платы за электроэнергию в целях содержания общедомового имущества используется суммарная площадь жилых помещений, расположенных в указанных многоквартирных домах.

Управляющие организации не вправе начислять плату за коммунальные ресурсы в целях содержания общедомового имущества по показаниям ОПУ электроэнергии, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не принято решение о начислении платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества исходя из показаний ОПУ.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 258-ФЗ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 10.08.2017 г., при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса начисление платы за коммунальный ресурс в целях содержания общего имущества многоквартирного дома производится:

- по нормативам потребления коммунального ресурса, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- по показаниям автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний;

- по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

- а) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, с проведением перерасчета платы по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- б) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

Таким образом, начисление платы за электроэнергию в целях содержания общедомового имущества ТСЖ «Отрада» произведено с нарушением действующего законодательства.

В письме ТСЖ «Отрада» сообщено, что многоквартирный дом по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а оборудован насосным оборудованием и лифтами.

Норматив потребления по электроснабжению на общедомовые нужды, утвержден постановлением Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 24.12.2015 г. № 64/1 в размере 4,57 киловатт-часов на кв. м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (для многоквартирных домов, оборудованных



лифтами, и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения и оборудованные насосным оборудованием) (до 31.05.2017 г.).

Тариф на электроэнергию утвержден постановлением Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 27.12.2016 г. № 65/10 в размере 2,04 рублей/киловатт-часов (для домов в городских населенных пунктах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и электроотопительными установками).

В письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 22.11.2012 г. № 29433-ВК/19 даны разъяснения, что используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами № 354 значения общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

При этом, в целях обеспечения единого подхода при расчете общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, необходимо учитывать одинаковый состав помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома как при определении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды, так и при последующем расчете размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирных домах, не оборудованных общедомовыми приборами учета, с использованием нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (пункт 17 приложения № 2 к Правилам № 354).

Из технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а установлено, что общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме составляет 413,80 кв. м. (в том числе лестничные клетки – 376,80 кв. м., мусоросборник – 4,00 кв. м., электрощитовые – 10,40 кв. м., машинное отделение – 22,60 кв.метров);

Общая площадь квартиры – 113,5 кв.метров;

Общая площадь жилых помещений – 5098,50 кв.метров (в январе 2017 г.);

Общая площадь жилых помещений – 5094,60 кв.метров (с февраля 2017 г. по май 2017 г.);

Общая площадь нежилых помещений – 115,70 кв.метров.

Плата за электроэнергию в целях содержания общего имущества с применением норматива потребления по лицевого счету квартиры № 31 в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а должна составлять:

- за январь 2017 г. – 83,97 рублей  $((4,57 * 413,80 * 113,50 / (5098,50 + 115,7) * 2,04)$ );

- за период с февраля 2017 г. по май 2017 г. – 84,04 рублей в месяц  $((4,57 * 413,80 * 113,50 / (5094,60 + 115,7) * 2,04)$ .

В результате проверки при начислении платы за электроэнергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а выявлены следующие нарушения:

- нарушение порядка расчета платы за электроэнергию на содержание общего имущества по показаниям ОПУ электроэнергии (формула 15 приложения № 2 к Правилам № 354) с учетом суммарной площади двух многоквартирных домов за период с января 2017 года по май 2017 года;

- нарушение части 10 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные



законодательные акты Российской Федерации» в части применения объемов, превышающих норматив потребления коммунального ресурса на содержание общего имущества, при расчете платы за электроэнергию в целях содержания общего имущества за период с января 2017 года по май 2017 года.

По исполнению Постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» ТСЖ «Отрада» установлено следующее.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5.1 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731 (далее – Стандарт), товариществами и кооперативами информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору товарищества и кооператива:

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность;

В ходе проверки раскрытия информации в отношении многоквартирных домов по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б, опубликованной на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) по состоянию на 24.08.2017 г., выявлен факт нераскрытия следующих подпунктов «а», «б», «в», «г», «д», «е», «ж», «з», «к» пункта 3 Стандарта. Информация не раскрыта в соответствии с параметрами форм, утвержденных Приказом Минстроя России от 22.12.2014 г. № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

1. подпункт «а» пункта 3 Стандарта (общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива) (*форма 1.1 Приказа*);
2. подпункт «б» пункта 3 Стандарта перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в



- предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества; *(форма 1.4 Приказа)*;
3. подпункт «в» пункта 3 Стандарта общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; *(форма 2.1 Приказа)*;
  4. подпункт «г» пункта 3 Стандарта информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг; *(форма 2.3, 2.4 Приказа)*;
  5. подпункт «д» пункта 3 Стандарта информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг; *(форма 2.4 Приказа)*;
  6. подпункт «е» пункта 3 Стандарта информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме; *(форма 2.5 Приказа)*;
  7. подпункт «ж» пункта 3 Стандарта информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор); *(форма 2.6, 2.7 Приказа)*;
  8. подпункт «з» пункта 3 Стандарта информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний; *(форма 2.7, 2.8 Приказа)*;
  9. подпункт «к» пункта 3 Стандарта информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций. *(форма 1.3 Приказа)*.

В ходе проверки раскрытия информации в отношении многоквартирных домов по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 22-а и д. 22-б, опубликованной на сайте [www.tsg-otrada.ucoz.ru](http://www.tsg-otrada.ucoz.ru) по состоянию на 24.08.2017 г., выявлен факт нераскрытия следующих подпунктов «а», «б», «в», «г», «д», «е», «ж», «з», «к» пункта 3 Стандарта. Информация не раскрыта в соответствии с параметрами форм, утвержденных Приказом Минстроя России от 22.12.2014 г. № 882/пр «Об



утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

1. подпункт «а» пункта 3 Стандарта (общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива) (*форма 1.1 Приказа*);
2. подпункт «б» пункта 3 Стандарта перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества; (*форма 1.4 Приказа*);
3. подпункт «в» пункта 3 Стандарта общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; (*форма 2.1 Приказа*);
4. подпункт «г» пункта 3 Стандарта информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг; (*форма 2.3, 2.4 Приказа*);
5. подпункт «д» пункта 3 Стандарта информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг; (*форма 2.4 Приказа*);
6. подпункт «е» пункта 3 Стандарта информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме; (*форма 2.5 Приказа*);
7. подпункт «ж» пункта 3 Стандарта информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением



случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор); (форма 2.6, 2.7 Приказа);

8. подпункт «з» пункта 3 Стандарта информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний; (форма 2.7, 2.8 Приказа);

9. подпункт «к» пункта 3 Стандарта информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций. (форма 1.3 Приказа).

В ходе проверки велась видеозапись экрана персонального компьютера лица, осуществившего проверку, с помощью программы BB FlashBack Express Recorder.

На основании вышеизложенного, принято решение выдать ТСЖ «Отрада» предписания об устранении выявленных нарушений жилищного законодательства Российской Федерации.

Подписи лиц, проводивших проверку:

Заместитель начальника  
отдела лицензирования

Д.С. Корякина

Государственный инспектор  
отдела правового обеспечения

М.С. Серегина

Государственный инспектор  
Челябинского территориального отдела

Н.А. Ярзукова

С актом проверки ознакомлен(а), акт получил(а):

«    »                      2017 г.

\_\_\_\_\_ (подпись)