

82. 354. 156,



**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, ОКПО 31201413, ОГРН 1147451012400, ИНН/КПП 7451374918/745301001

г. Челябинск

02 марта 2018 г.
16-00 часов

АКТ ПРОВЕРКИ

Главным управлением «Государственная жилищная инспекция
Челябинской области»

Товарищества собственников жилья «Отрада»

(ИНН 7453067849)

№ 495

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

На основании распоряжения Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» от 09.02.2018 г. № 495 проведена **внеплановая документарная проверка** сведений, содержащихся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя, устанавливающих их организационно-правовую форму, права и обязанности, документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими лицензионных требований.

Дата и время проведения проверки: с 26 февраля 2018 г. по 2 марта 2018 г.

Общая продолжительность проверки: 5 рабочих дней.

Акт составлен: Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области».

Лицо, проводившее проверку: Ярзукова Нина Александровна – государственный инспектор Челябинского территориального отдела.

Товарищество собственников жилья «Отрада» (далее – ТСЖ «Отрада») для проведения внеплановой документарной проверки предоставлены заверенные копии следующих документов:

1) акты первичного ввода в эксплуатацию общедомового прибора учёта тепловой энергии в многоквартирном доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске (первичный и повторный);

2) технический паспорт дома № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске;

3) свидетельство о поверке вычислителя Эльф-04 № 77713412 от 25.05.2017 г., установленного на доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске;

4) ведомости учета тепловой энергии за период с августа 2017 г. по январь 2018 г. по дому № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске;

5) сальдовая ведомость (расчет задолженности) по лицевому счету № 22021 квартиры № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске за период с 01.01.2017 г. по 20.02.2018 г.;

6) расчет платы за горячее водоснабжение по квартире № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске за период с сентября 2017 г. по январь 2018 г.;

7) расчет платы за холодное водоснабжение в целях содержания общего имущества по квартире № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске за период с сентября 2017 г. по октябрь 2017 г.;

8) расчет платы за электроэнергию в целях содержания общего имущества по квартире № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске;

9) квитанции по квартире № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске;

10) протокол общего собрания собственников помещений в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске от 28.09.2017 г.;

11) показания общедомового прибора учета воды в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске за период с января 2017 г. по январь 2018 г.;

12) показания общедомового прибора учета электроэнергии в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске за период с августа 2017 г. по январь 2018 г.;

13) сопроводительные письма от 19.02.2018 г. № 29, 30, 31, 32.

В ходе проведения проверки выявлено:

Согласно протоколу от 10.11.2000 г. принято решение о создании ТСЖ «Отрада» г. Челябинске.

1. Плата за горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества. В доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске 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 повторного допуска от 28.06.2017 г. с периодом эксплуатации с 28.06.2017 г. по 24.05.2021 г.).

В письме от 19.02.2018 г. № 32 ТСЖ «Отрада» сообщило, что ОПУ тепловой энергии, установленным на доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске, производится отдельный учет объема тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение (подогрев воды), в учет горячего водоснабжения (ГВС) входит объем тепловой энергии на обогрев полотенецсушителей в ванных комнатах.

По информации ТСЖ «Отрада» многоквартирный дом № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске имеет вертикальную разводку внутридомовой системы отопления. Индивидуальные приборы учета (ИПУ) тепловой энергии и распределители в многоквартирном доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске не установлены.

Также ТСЖ «Отрада» предоставлен расчет платы за ГВС в целях содержания общего имущества по квартире № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске исходя из показаний ОПУ тепловой энергии за период с сентября 2017 г. по январь 2018 г.

Плата за горячее водоснабжение (подогрев воды) и с 01.07.2016 г. плата за отопление начисляются 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 соответствии с требованиями пункта 42(1) Правил № 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).

Согласно пункту 40 Правил № 354 потребитель коммунальной услуги по ГВС, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит плату; рассчитанную в соответствии с пунктом 54 Правил № 354.

Из положений пункта 33 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 306 следует, что в многоквартирном доме отсутствует централизованное горячее водоснабжение, если производство коммунальной услуги по горячему водоснабжению осуществляется исполнителем коммунальной услуги самостоятельно с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Горячая вода не подается в дом № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске централизованно, а нагревается с помощью водонагревателя в бойлере. Таким образом, для указанного дома коммунальный ресурс по ГВС в целях содержания общего имущества начисляется неправомерно в нарушение абзаца третьего пункта 42(1) Правил № 354.

2. Плата за электроэнергию в целях содержания общего имущества.

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 за электроэнергию в целях содержания общедомового имущества исходя из норматива потребления следующий: норматив потребления электроэнергии на содержание общего имущества умножается на общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Полученный объем электроэнергии распределяется между жилыми и нежилыми помещениями в доме пропорционально занимаемой площади. Объем электроэнергии на содержание общего имущества, приходящийся на конкретное жилое или нежилое помещение, умножается на тариф электроэнергии.

В жилищном законодательстве Российской Федерации иной порядок начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, не был предусмотрен.

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 одновременного 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.

Принятые поправки в жилищное законодательство предусматривают расчет платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества с учетом показаний общедомового прибора учета. Условия расчета по показаниям общедомового прибора учета вправе определить собственники помещений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно информации, предоставленной ТСЖ «Отрада», собственниками помещений в многоквартирном доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске принято решение: принять способ расчета общедомовых коммунальных услуг по расходу воды и электроэнергии по показаниям общедомовых приборов учета с 01.08.2017 г. (протокол от 28.09.2017 г.).

По информации ТСЖ «Отрада», начисление платы за электроэнергию в целях содержания общего имущества потребителям дома № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске производится после получения счета-фактуры за расчетный период от ПАО «Челябэнергосбыт» и определяется как отношение суммы по счету-фактуре поставщика к общей площади жилых и нежилых помещений.

ТСЖ «Отрада» предоставлен расчет платы за электроэнергию на содержание общего имущества по квартире № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске, согласно которому сумма к оплате составила:

- 18,18 рублей – за июль 2017 г. (отражено в квитанции за сентябрь 2017 г.);
- 197,28 рублей – за август 2017 г. (отражено в квитанции за октябрь 2017 г.);
- 125,39 рублей – за сентябрь 2017 г. (отражено в квитанции за ноябрь 2017 г.);
- 284,07 рублей – за октябрь 2017 г. (отражено в квитанции за декабрь 2017 г.);

- 268,09 рублей – за ноябрь 2017 г. (отражено в квитанции за январь 2018 г.);
итого: 893,01 рублей.

Размер платы за электроэнергию в целях содержания общего имущества для указанной квартиры, в котором использованы следующие величины, должен составлять:

Платежный период	Сумма для расчета размера платы за электроэнергию на содержание общего имущества по показаниям ОПУ, по данным ПАО «Челябэнергосбыт», руб.	Площадь жилых, нежилых помещений в доме, кв.метр	Площадь квартиры № 21, кв.метр	Начисленная сумма, руб
июль 2017 г.	973,08	5209,0	97,2	18,16
август 2017 г.	10583,04	5209,0	97,2	197,48
сентябрь 2017 г.	6720,4	5209,0	97,2	125,40
октябрь 2017 г.	15223,72	5209,0	97,2	284,07
ноябрь 2017 г.	14367,24	5209,0	97,2	268,09
итого:				893,20

Недоначисленная плата за электроэнергию, потребляемую при содержании общего имущества, по квартире № 21 в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске за период с июля 2017 г. по ноябрь 2017 г. составила 0,19 рублей (893,20- 893,01).


Таким образом, нарушения в части начисления платы за электроэнергию в целях содержания общего имущества потребителям в доме № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске не выявлены.

В результате проверки ТСЖ «Отрада» выявлено следующее нарушение:

- начисление платы за ГВС в целях содержания общего имущества потребителям многоквартирного дома № 22-а по ул. Университетская Набережная в г. Челябинске неправомерно в нарушение абзаца третьего пункта 42(1) Правил № 354.

Подписи лиц, проводивших проверку:

Государственный инспектор
Челябинского территориального отдела

 Н.А. Ярзукова

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

« » 2018 г.

(подпись)