

Государственный комитет Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

г. Петрозаводск, ул.
Петербургская, 2
(место составления акта)

“ 06 ” июня 2019 г.
(дата составления акта)
15:00
(время составления акта)

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

№ 040/A/1943

Вход № 113
13, 06 2019 г.

“ 06 ” июня 2019 г. по адресу: г. Петрозаводск, ул. Петербургская, 2
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения Заместителя председателя - заместителя главного государственного жилищного инспектора Республики Карелия Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору Смирнова Александра Геннадьевича от 13.05.2019 № 040/P/1943.

(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)

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении: ЖСК "Дружба-5", ИНН 1001041266,

Продолжительность проверки: с 14.05.2019 г. по 06.06.2019 г.

Общая продолжительность проверки: 18 дн.

(дней, часов)

Акт составлен: Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору

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

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен (а), копию приказа получил:

(фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

Не требуется

(заполняется в случае проведения внеплановой проверки субъекта малого или среднего предпринимательства)

Лицо (а), проводившее проверку:

ведущий специалист - государственный жилищный инспектор Николаева Вероника Олеговна

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего (их) проверку)

При проведении проверки присутствовал:

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проверки установлено следующее:

Общая характеристика многоквартирного дома по адресу:

г. Петрозаводск, ш. Лососинское, д. 22 корп. 1 (далее – МКД):

10 этажный, 7 подъездный, 280 квартирный, год ввода в эксплуатацию – 1990. Материал стен – Панельные. Оборудован мусоропроводом. Отопление Центральное, энергоснабжение Центральное, холодное водоснабжение Центральное, горячее водоснабжение Центральное (открытая система), тип водоотведения Центральное.

В ходе внеплановой документарной проверки были представлены и изучены копии документов:

1. Согласно пункту 13 Распоряжения:

- устав ЖСК «Дружба-5»;

- протокол №8 заседания Правления ЖСК «Дружба-5» от 20.11.2014г.;



- протокол №1 конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» от 24.03.2018г.;
- протокол №1 конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» от 14.04.2019г.;
- справка о регистрации граждан по месту жительства от 20.05.2019г.;
- сведения о тарифах и нормативах;
- договор №002-115 АСТ на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами от 01.05.2018г.
- акт ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета по холодному и горячему водоснабжению, установленных в жилом помещении №239 в МКД от 28.03.2016г.;
- акт приема-сдачи работ по калибровке индивидуальных приборов учета холодного водоснабжения от 01.11.2017г.;
- договор на отпуск воды и прием сточных вод от 01.05.2007г.;
- протокол конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» от 03.12.2016г.;
- акт поверки общедомового прибора учета холодного водоснабжения от 27.06.2017г.;
- акт поверки общедомового прибора учета холодного водоснабжения от 10.05.2018г.;
- техническая документация о сдаче-приемке электромонтажных работ ВРУ-1;
- техническая документация о сдаче-приемке электромонтажных работ ВРУ-2;
- выкопировка технического паспорта МКД;
- договор теплоснабжения от 06.03.2015г.;
- отчеты о показаниях общедомового прибора учета электроснабжения за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- счета фактуры ООО «Энергокомфорт». Карелия» за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- акты снятия показаний с ОДПУ за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- счета фактуры АО «ПКС-Водоканал» за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- отчеты о показаниях общедомовых приборов учета холодного, горячего водоснабжения за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- журналы записи и контроля параметров теплоносителя за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- счета фактуры ПАО «ТГК-1» за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- акты периодической проверки узлов учета тепловой энергии ИТП1, ИТП2, ИТП3.

2. Дополнительные документы: нет

3. Не представлены: нет

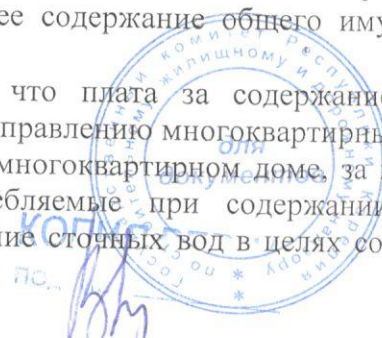
При проведении проверки установлено следующее:

В результате рассмотрения документов установлено следующее: многоквартирный дом по адресу Республика Карелия, г. Петрозаводск, Лососинское шоссе, д. 22/1 (далее – МКД), девятиэтажный. Год ввода в эксплуатацию 1990. Количество подъездов 7. Количество жилых помещений 280. Инженерные системы электроснабжения, теплоснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения централизованные. МКД находится в управлении ЖСК «Дружба-5».

1. Согласно информации, предоставленной ЖСК «Дружба-5», в ноябре 2019г. произошел технический сбой в программном обеспечении по начислению платы за жилищные и коммунальные услуги. Некорректный платежный документ был напечатан 03.12.2018г. Вместе с тем, исправленный платежный документ был распечатан 05.12.2018г.

2. Исходя из части 1 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Часть 2 статьи 154 Кодекса предусматривает, что плата за содержание жилого помещения включает 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. Ежемесячный размер платы за содержание общедомового имущества многоквартирного дома утвержден протоколом общего собрания собственников помещений МКД.

Часть 8 статьи 156 Кодекса устанавливает, что размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно статье 116 Кодекса, высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно статье 117 Кодекса, решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива. Общее собрание членов жилищного кооператива избирает органы управления жилищного кооператива и органы контроля за его деятельностью. Решение общего собрания членов жилищного кооператива оформляется протоколом.

Согласно статье 118 Кодекса, правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива. Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Согласно статье 119 Кодекса, председатель правления жилищного кооператива:

- 1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;
- 2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим Кодексом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива (конференции) или правления кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

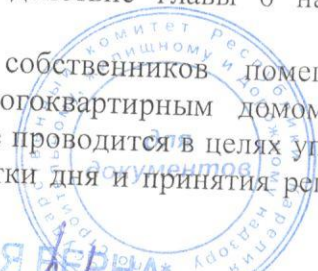
Согласно пункту 4.1 Устава ЖСК «Дружба-5», органами управления Кооператива являются:

- конференция представителей членов Кооператива;
- правление Кооператива;
- председатель Кооператива;
- ревизор (ревизионная комиссия) членов Кооператива.

Согласно части 1 статьи 129 Кодекса, член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Согласно части 2 статьи 129 Кодекса, на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 настоящего Кодекса.

Согласно статье 44 Кодекса, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.



КОПИЯ
подпись *[Signature]*

Таким образом, принятие решений по вопросам начисления платы по дополнительным услугам в МКД относятся Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу статьи 39 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома является жилищной услугой, которая в свою очередь рассчитывается с квадратных метров.

Согласно протоколу №8 заседания Правления ЖСК «Дружба-5» от 20.11.2014г., члены Правления приняли решение установить тариф на лифт с 01.01.2015г. в размере 5,25 руб./кв.м.

Данный размер платы отображен в платежных документах за период ноябрь 2018г. – март 2019г. по строке «лифт».

Согласно протоколу №1 конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» от 24.03.2018г., члены Правления приняли решение утвердить тариф на 2018г. на техническое обслуживание в размере 16,57 руб./кв.м. Вывоз ТБО в данную плату не включен.

Данный размер платы отображен в платежных документах за период ноябрь 2018г. – март 2019г. по строке «сод. и рем. жилья».

Таким образом, **нарушений при установлении размера платы на содержание общего имущества МКД не установлено.**

3. С 01.05.2018г., в соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", на территории Республики Карелия, статус Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами присвоен ООО «АВТОСПЕЦТРАНС», обеспечивающее сбор, транспортирование, обработку, обезвреживание, размещение ТКО.

Согласно пункту 8.1 статьи 23 Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 458-ФЗ), при первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов исключается из платы за содержание жилого помещения начиная с месяца, в котором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начинает оказывать региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив в срок не позднее десяти дней до дня начала оказания коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами обязаны известить собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание жилого помещения и по их требованию представить подтверждающие данный факт документы, в том числе документы, обосновывающие расчет этого размера платы.

Согласно части 1 статьи 157.2 Кодекса при управлении МКД управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений в МКД предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.



ЖСК «Дружба-5» с ООО «АВТОСПЕЦТРАНС» заключен договор №002-115 АСТ на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами от 01.05.2018г., таким образом, начисление платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО осуществляет ЖСК «Дружба-5».

Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в жилом помещении определяется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов согласно пункту 148(30) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее – Правила №354), по формуле 9(1):

$$P_i = n_i \times \frac{N_i^H}{12} \times T^{\text{отх}}$$

где:

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении;

N_i^H

- норматив накопления твердых коммунальных отходов;

$T^{\text{отх}}$ - цена на коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, определенная в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии со справкой о регистрации, в жилом помещении №239 в МКД зарегистрировано три человека.

Таким образом, за период ноябрь 2018г. – март 2019г. расчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами по жилому помещению №239 в МКД должен производиться следующим образом:

	Норматив, куб.м/год	Тариф, руб/куб.м	Количество зарегистрированных граждан, чел	Расчет платы за ТКО, руб	Выставленная плата, руб
ноя.18	2,094	538,03	3	281,67	281,67
дек.18	2,094	538,03	3	281,67	281,67
янв.19	2,094	547,15	3	286,44	286,44
фев.19	2,094	547,15	3	286,44	286,44
мар.19	2,094	547,15	3	286,44	286,44
ИТОГО				1422,66	1422,66

Таким образом, при начислении платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО нарушений не установлено.

4. ЖСК «Дружба-5» является исполнителем коммунальных услуг по отоплению, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению.

В жилом помещении №239 в МКД установлены индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения (далее – ИПУ ХВС, ИПУ ГВС), что подтверждается актом ввода в эксплуатацию ИПУ ХВС, ИПУ ГВС в жилом помещении №239 в МКД от 28.03.2016г. Таким образом, расчет платы за потребленную холодную и горячую воду производится согласно показаниям ИПУ ХВС, ИПУ ГВС.

Согласно информации, предоставленной ЖСК «Дружба-5», за период декабрь 2018г. – апрель 2019г. показания ИПУ ХВС, ИПУ ГВС собственником жилого помещения №239 в МКД переданы не были.

Расчет платы за коммунальные услуги, в случае непредставления собственником показаний индивидуальных приборов учета, регламентирован пунктом 59 Правил №354.

В мае 2019г. собственником жилого помещения №239 в МКД были переданы показания по ИПУ ХВС, ИПУ ГВС.

В связи с этим, в платежном документе за май 2019г. по жилому помещению №239 в МКД ЖСК «Дружба-5» был произведен перерасчет платы за период декабрь 2018г. – апрель 2019г., а также произведено текущее начисление платы согласно переданных показаний:

Период	ХВС, куб.м.	ГВС, куб.м.	В/О, куб.м.
ноя.18	6	1	7
дек.18	5,38	1,92	7,3
янв.19	4,85	1,77	6,62
фев.19	4,46	1,53	5,99
мар.19	4	1,39	5,39
апр.19	20,8	12,56	33,36
итого, куб.м.	45,49	20,17	65,66
май.19	27	10	37
перерасчет май 2019г.	-45,49	-20,17	-65,66

В соответствии с постановлением Государственного комитета РК по ценам и тарифам от 12.12.2013 N 326 "О тарифах акционерного общества "Петрозаводские коммунальные системы - Водоканал" на питьевое водоснабжение и водоотведение" с 01.09.2018г. по 31.12.2018г. тариф на холодное водоснабжение составлял 38,26 руб./куб.м, на водоотведение 26,48 руб./куб.м.

Постановлением Государственного комитета Республики Карелия по ценам и тарифам от 20 декабря 2016 года №231 утверждены тарифы на тепловую энергию и теплоноситель ПАО «ТГК-1», отпускаемые филиалом «Карельский». Для населения Петрозаводского городского поселения до 31.12.2018г. установлен одноставочный тариф в размере 2030,36 руб./Гкал.

Тариф на теплоноситель утвержден постановлением Госкомитета РК по ценам и тарифам от 20.12.2017 № 209 «О внесении изменения в Постановление Государственного комитета Республики Карелия по ценам и тарифам от 20 декабря 2016 года №233» до 01.07.2018г. в размере 44,63 руб./м3 без учета НДС, с учетом НДС - 52,66 руб./м3.; с 01.07.2018г. в размере 45,60 руб./м3 без учета НДС, с учетом НДС - 53,81 руб./м3.

Таким образом, стоимость компонента на тепловую энергию составляет:

$$2030,36 \text{ руб./Гкал} * 0,05865 \text{ Гкал/куб.м} = 119,08 \text{ руб./куб.м.}$$

С 01.07.2018г. по 31.12.2018г. тариф на горячее водоснабжение составлял:

$$53,81 \text{ руб./куб.м} + 119,08 \text{ руб./куб.м} = 172,89 \text{ руб./куб.м.}$$

В соответствии с постановлением Государственного комитета РК по ценам и тарифам от 12.12.2013 N 326 "О тарифах акционерного общества "Петрозаводские коммунальные системы - Водоканал" на питьевое водоснабжение и водоотведение" тариф на холодное водоснабжение с 01.01.2019г. составляет 38,90 руб./куб.м, на водоотведение 23,52 руб./куб.м.

Постановлением Государственного комитета Республики Карелия по ценам и тарифам от 20 декабря 2016 года №231 утверждены тарифы на тепловую энергию и теплоноситель ПАО «ТГК-1», отпускаемые филиалом «Карельский». Для населения Петрозаводского городского поселения с января 2019г. установлен одноставочный тариф в размере 2064,77 руб./Гкал.

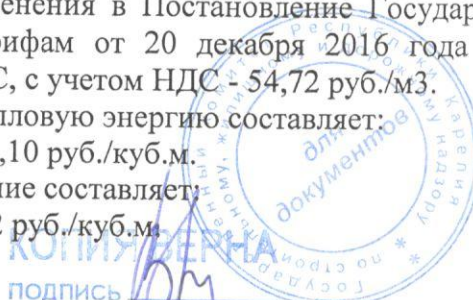
Тариф на теплоноситель утвержден постановлением Госкомитета РК по ценам и тарифам от 20.12.2017 № 209 «О внесении изменения в Постановление Государственного комитета Республики Карелия по ценам и тарифам от 20 декабря 2016 года №233» с 01.07.2018г. в размере 45,60 руб./м3 без учета НДС, с учетом НДС - 54,72 руб./м3.

Таким образом, стоимость компонента на тепловую энергию составляет:

$$2064,77 \text{ руб./Гкал} * 0,05865 \text{ Гкал/куб.м} = 121,10 \text{ руб./куб.м.}$$

С 01.01.2019г. тариф на горячее водоснабжение составляет:

$$54,72 \text{ руб./куб.м} + 121,10 \text{ руб./куб.м} = 175,82 \text{ руб./куб.м.}$$



ЖСК «Дружба-5» при начислении платы за коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению применяет данные тарифы.

Таким образом, при начислении платы за коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению **нарушений не установлено.**

5. Согласно части 9.2 статьи 156 Кодекса, размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний общедомового прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний общедомового прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомового прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В рамках проверки установлено, что собственниками помещений МКД принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний 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 (протокол общего собрания собственников ЖСК «Дружба-5» от 03.12.2016г.).

Согласно выкопировке из технического паспорта, площадь жилых помещений составляет 14156 кв.м., площадь нежилых помещений - 129 кв.м.

Согласно информации, предоставленной ЖСК «Дружба-5», ресурсоснабжающие организации ООО «Энергокомфорт». Карелия», АО «ПКС-Водоканал», ПАО «ТГК-1» самостоятельно производят начисление платы нежилым помещениям в МКД, в том числе за коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества МКД.

Таким образом, к расчету платы принимается только площадь жилых помещений в размере 14156 кв.м.

Согласно пунктам 1,2 части 1 статьи 36 Кодекса, **собственникам** помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Площадь мест общего пользования, согласно технической документации, составляет 2626,2 кв.м. (уборочная площадь лестниц 1192 кв.м. + уборочная площадь общих коридоров 1221 кв.м. + площадь тамбуров 25,3 кв.м. + площадь колясочных 187,9 кв.м.).

В МКД установлены общедомовые приборы учета холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения. Общедомовой прибор учета водоотведения в МКД отсутствует.

Таким образом, начисление платы за коммунальные ресурсы по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, предоставленные в целях содержания общего имущества должно производиться исходя из фактического объема потребления коммунальной услуги.

Начисление платы за коммунальный ресурс по водоотведению должен производиться исходя из норматива потребления коммунального ресурса.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества утверждены Приказом Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 31 мая 2017 года № 156 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Карелия».

Норматив отведения сточных вод в целях содержания общего имущества данной категории МКД составляет 0,040 куб.м/кв.м.

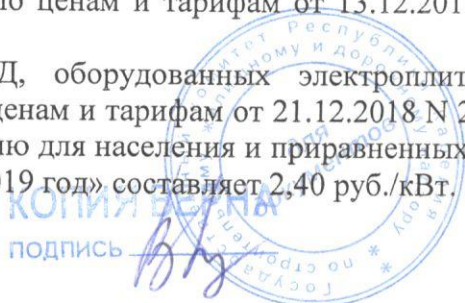
Вместе с тем, ЖСК «Дружба-5» производит начисление платы за коммунальный ресурс по водоотведению, предоставленный в целях содержания общего имущества МКД исходя из фактического объема потребления коммунальной услуги, согласно счетам-фактурам АО «ПКС-Водоканал».

Расчет платы за коммунальный ресурс по водоотведению, потребляемый в целях содержания общего имущества в МКД по жилому помещению №239 в МКД с ноября 2018г. по март 2019г. (включительно) должен производиться следующим образом:

В/О СОИ							
Период	S жил помещ, кв.м	S общ.им, кв.м	Тариф, руб./куб.м.	Норматив, куб.м/ кв.м	Сж.п №239, кв.м	Расчет платы по нормативу, руб	выставила УК, руб
ноя.18	14156	2626,20	26,48	0,060	65,6	19,34	0,00
дек.18	14156	2626,20	26,48	0,060	65,6	19,34	36,08
январ.19	14156	2626,20	23,52	0,060	65,6	17,17	0,00
фев.19	14156	2626,20	23,52	0,060	65,6	17,17	32,14
мар.19	14156	2626,20	23,52	0,060	65,6	17,17	26,24
Итого, руб.						90,19	94,46
Разница, руб.							4,27

Тариф за 1 кВт электроэнергии с 01.07.2018г. по 31.12.2018г., в соответствии с Постановлением Госкомитета Республики Карелия по ценам и тарифам от 13.12.2017 №140 составляет 2,36 руб./кВт.

Тариф за 1 кВт электроэнергии для МКД, оборудованных электроплитами, в соответствии с Постановлением Госкомитета РК по ценам и тарифам от 21.12.2018 N 203 «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей по Республике Карелия на 2019 год» составляет 2,40 руб./кВт.



Согласно информации, предоставленной ЖСК «Дружба-5», в платежном документе за январь 2019г. начисление платы за коммунальный ресурс по электроснабжению, предоставленный в целях содержания общего имущества МКД произведено как 1/2 расчета платы по нормативу потребления коммунального ресурса, в связи с тем, что в адрес ООО «Энергокомфорт». Карелия» были переданы некорректные показания.

Расчет платы за коммунальный ресурс по электроснабжению, потребляемый в целях содержания общего имущества в МКД по жилому помещению №239 в МКД с ноября 2018г. по март 2019г. (включительно) должен производиться следующим образом:

Э/Э	Период	Объем СОИ э/э, квтч.	S жил помещ, кв.м	Тариф, руб./кВтч.	Сж.п№239, кв.м	Расчет платы по фактическому потреблению,	выставило ЖСК, руб
	ноя.18	9217	14156	2,36	65,6	100,80	41,98
	дек.18	9471	14156	2,36	65,6	103,58	103,65
	янв.19	6672	14156	2,4	65,6	74,20	72,82
	фев.19	0	14156	2,4	65,6	0,00	71,5
	мар.19	5800	14156	2,4	65,6	64,51	64,29
	Итого, руб.					343,09	354,24
	разница, руб.						11,15

Расчет платы за коммунальный ресурс по холодному водоснабжению, потребляемый в целях содержания общего имущества в МКД по жилому помещению №239 в МКД с ноября 2018г. по март 2019г. (включительно) должен производиться следующим образом:

ХВС	Период	Объем СОИ ХВС, куб.м.	S жил помещ, кв.м	Тариф, руб./куб.м	Сж.п№239, кв.м	Расчет платы по фактическому потреблению,	выставило ЖСК, руб
	ноя.18	4	14156	38,26	65,6	0,71	0
	дек.18	1	14156	38,26	65,6	0,18	0
	янв.19	0	14156	38,9	65,6	0,00	0
	фев.19	209	14156	38,9	65,6	37,68	26,9
	мар.19	72	14156	38,9	65,6	12,98	13,12
	Итого, руб.					51,54	40,02
	разница, руб.						-11,52

Расчет платы за коммунальный ресурс по горячему водоснабжению, потребляемый в целях содержания общего имущества в МКД по жилому помещению №239 в МКД с ноября 2018г. по март 2019г. (включительно) должен производиться следующим образом:

КОПИЯ ВЕРНА для
подпись _____ документное

Ласкаринский районный комитет Республики Карелия по жилищному и дорожному надзору * по stronie *

ГВС	Период	Объем СОИ ГВС, куб.м.	S жил помещ, кв.м	Тариф, руб./куб.м	Сж.п №239, кв.м	Расчет платы по фактическому потреблению,	выставило ЖСК, руб
	ноя.18	3	14156	172,89	65,6	2,40	0
	дек.18	76	14156	172,89	65,6	60,89	61,01
	январ.19	0	14156	175,82	65,6	0,00	0
	фев.19	185	14156	175,82	65,6	150,73	120,05
	мар.19	17	14156	175,82	65,6	13,85	13,12
	Итого, руб.					227,88	194,18
	разница, руб.						-33,70

+0,51

Таким образом, при начислении платы за коммунальные ресурсы по водоотведению, электроснабжению, холодному, горячему водоснабжению, предоставленные на содержание общего имущества в МКД, выявлены нарушения части 9.2 статьи 156 Кодекса, пункта 44 Правил № 354.

6. Расчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе по отоплению, в многоквартирных домах производится в соответствии с Правилами №354.

В соответствии с пунктом 42(1) Правил №354 (ред. от 15.09.2018, с изм. от 20.12.2018), в многоквартирном доме, который оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии (далее – ОДПУ) и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии (далее – ИПУ), размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из показаний ОДПУ.

В соответствии с требованиями пункта 110 Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1034 количество тепловой энергии, теплоносителя, поставленных источником тепловой энергии, в целях их коммерческого учета определяется как сумма количеств тепловой энергии, теплоносителя по каждому трубопроводу (подающему, обратному и подпиточному). Определение размера платы за коммунальную услугу по отоплению отдельно по секциям, подъездам в многоквартирном доме, исходя из показаний отдельного прибора учета, Правилами №354 не предусмотрено.

Таким образом, количество тепловой энергии, потребленной в МКД, должно определяться как суммарное показание ОДПУ.

В соответствии с актом периодической проверки узла учета тепловой энергии у потребителя, узел учета тепловой энергии ИТП1 допускается в эксплуатацию с 06 июля 2018г. до 06 июля 2019г.

В соответствии с актом периодической проверки узла учета тепловой энергии у потребителя, узел учета тепловой энергии ИТП2 допускается в эксплуатацию с 11 июля 2018г. до 11 июля 2019г.

В соответствии с актом периодической проверки узла учета тепловой энергии у потребителя, узел учета тепловой энергии ИТП3 допускается в эксплуатацию с 06 июля 2018г. до 06 июля 2019г.

Расчет платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении №239 в МКД за ноябрь, декабрь 2018г. производится следующим образом:

КОПИЯ ВЕРНА
подпись



период	Объем Гкал ИТП1 согласно счетам-фактурам	Объем Гкал ИТП2 согласно счетам-фактурам	Объем Гкал ИТП3 согласно счетам-фактурам	Итого Гкал	S жилых помещ МКД, кв.м.	тариф, руб/Гкал	S ж/п №239 МКД, кв.м.	расчет Комитета, руб.	плата, выставленная ЖСК, руб.
ноя.18	106,59	67,689	69,399	243,68	14156	2030,36	65,6	2294,03	2294,03
дек.18	131,766	85,097	85,572	302,44	14156	2030,36	65,6	2847,7	2847,7
ИТОГО:								5141,73	5141,73

В соответствии с пунктом 42(1) Правил №354 (ред. от 22.05.2019), в многоквартирном доме, который оборудован ОДПУ и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано ИПУ, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формуле 3 приложения N 2 к Правилам №354 на основании ОДПУ:

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^d - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T,$$

где:

V_i - объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на помещение в многоквартирном доме и определенный по формуле 3(6);

S_i - общая площадь помещения в многоквартирном доме;

V^d - объем потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям ОДПУ;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

T^T - тариф на тепловую энергию.

Объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на помещение в многоквартирном доме, который оборудован ОДПУ и в котором ни одно помещение не оборудовано ИПУ тепловой энергии, определяется по формуле 3(6):

$$V_i = S_i \times \frac{V^d}{S^{об} - S^{инд} + S^{он}},$$

где:

$S^{он}$ - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$S^{инд}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений, в которых технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие приборов отопления, или жилых и нежилых помещений, переустройство которых, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству.

Расчет платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении №239 в МКД за период январь-март 2019г. производится следующим образом:



период	Объем Гкал ИТП1 согласно счетам-фактурам	Объем Гкал ИТП2 согласно счетам-фактурам	Объем Гкал ИТП3 согласно счетам-фактурам	Итого Гкал	S жилых помещ МКД, кв.м.	S общего имущества МКД, кв.м.	тариф, руб/Гкал	S ж/п №239 МКД, кв.м.	Vi	Vi	Pi	плата, выставленная ЖСК, руб.
янв.19	176,124	112,927	117,05	406,10	14156	2626,20	2064,77	65,6	1,59	342,6	3888,11	3888,11
фев.19	140,994	92,211	92,575	325,78	14156	2626,20	2064,77	65,6	1,27	274,8	3119,28	3119,28
мар.19	138,82	88,21	87,109	314,15	14156	2626,20	2064,77	65,6	1,23	265	3007,76	3007,76
ИТОГО:											10015,15	10015,15

Таким образом, нарушений при начислении платы за коммунальную услугу по отоплению в МКД не обнаружено.

Выводы:

При начислении платы за коммунальные ресурсы по водоотведению, электроснабжению, холодному, горячему водоснабжению, предоставленные на содержание общего имущества в МКД, выявлены нарушения части 9.2 статьи 156 Кодекса, пункта 44 Правил № 354.

с указанием положений (нормативных) правовых актов, характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

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:

- устав ЖСК «Дружба-5»;
- протокол №8 заседания Правления ЖСК «Дружба-5» от 20.11.2014г.;
- протокол №1 конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» от 24.03.2018г.;
- протокол №1 конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» от 14.04.2019г.;
- справка о регистрации граждан по месту жительства от 20.05.2019г.;
- сведения о тарифах и нормативах;
- договор №002-115 АСТ на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами от 01.05.2018г.
- акт ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета по холодному и горячему водоснабжению, установленных в жилом помещении №239 в МКД от 28.03.2016г.;
- акт приема-сдачи работ по калибровке индивидуальных приборов учета холодного водоснабжения от 01.11.2017г.;
- договор на отпуск воды и прием сточных вод от 01.05.2007г.;
- протокол конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» от 03.12.2016г.;



- акт поверки общедомового прибора учета холодного водоснабжения от 27.06.2017г.;
- акт поверки общедомового прибора учета холодного водоснабжения от 10.05.2018г.;
- техническая документация о сдаче-приемке электромонтажных работ ВРУ-1;
- техническая документация о сдаче-приемке электромонтажных работ ВРУ-2;
- выкопировка технического паспорта МКД;
- договор теплоснабжения от 06.03.2015г.;
- отчеты о показаниях общедомового прибора учета электроснабжения за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- счета фактуры ООО «Энергокомфорт», Карелия» за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- акты снятия показаний с ОДПУ за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- счета фактуры АО «ПКС-Водоканал» за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- отчеты о показаниях общедомовых приборов учета холодного, горячего водоснабжения за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- журналы записи и контроля параметров теплоносителя за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- счета фактуры ПАО «ТГК-1» за период ноябрь 2018г. – март 2019г.;
- акты периодической проверки узлов учета тепловой энергии ИТП1, ИТП2, ИТП3.

Подписи лиц, проводивших проверку:

*ведущий специалист - государственный жилищный инспектор Николаева
Вероника Олеговна*



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

-

ФИО лица, ознакомившегося с актом проверки, либо способ направления акта проверки для ознакомления

“ ”

(подпись)

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц),
проводившего проверку, в случае отказа в ознакомлении с
актом проверки)

