Гүрэнэйбарилгын багэрбайрынхиналтын уласайалбан

Республиканская служба государственного строительного и жилищного надзора

Красноармейскаяул., д. 35, г.Улан-Удэ, Республика Бурятия, 670034, тел.(301-2) 46-20-22, факс. (301-2) 44-01-24
http://egov-buryatia.ru/gosstroynadzor;E-mail: info@rsgzhi.govrb.ru

г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д.35
(место составления акта)

«18» сентября 2017 года
(дата составления акта)

16 часов 30 минут
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя
№ 084-п /17-А

по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 35
(место проведения проверки)

На основании: Приказа Руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора (Госстройжилнадзор) Павлюка Н.В. от 18 августа 2017 года № 084-п
(вид документа с указанием реквизитов (номера, даты) 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 проверка в отношении:
ООО «Коммунальный ссервис-М» (ООО «КомСервис-М»)
(полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя отчество (в случае если имеется) индивидуального предпринимателя)

Продолжительность проверки:
Документарная:
23.08.2017 г. с 16.00 до 17.00 продолжительность 01 час 00 минут
04.09.2017 г. с 15.00 до 16.00 продолжительность 01 час 00 минут
18.09.2017 г. с 15.30 до 16.30 продолжительность 01 час 00 минут
Общая продолжительность проверки 03 часа 00 минут

Акт составлен: Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки, ознакомлен:
(заполняется при проведении выездной проверки)

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

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки: не требуется
(заполняется в случае проведения внеплановой проверки субъектов малого и среднего предпринимательства)

Лицо(а), проводившее проверку: Степанова Наталья Борисовна – главный специалист отдела по жилищному надзору Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора
(фамилия, имя, отчество (в случае если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию к проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (в случае если имеются), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций)

При проведении проверки присутствовали:

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

На основании обращения жителя многоквартирного дома № 2 ул. Октября г. Северобайкальск от 12.08.2017 № У-01/0108/17 о несогласии с размером начисленной платы за ОДН по электрической энергии по Распоряжению Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора, проведена проверка в отношении ООО «КомСервис-М».

В ходе внеплановой документарной проверки установлено:

Управление многоквартирным домом, расположенном по адресу: Республика Бурятия, г. Северобайкальск, ул. Октября, 12, осуществляется ООО «КомСервис-М» на основании:

- лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия), выданной Республиканской службой государственной жилищной инспекции на основании решения лицензионной комиссии Республики Бурятия (далее - лицензионная комиссия) от 27.04.2015 г. № 003 000004;

- договора управления многоквартирным домом, заключенными в письменной форме от 01.07.2015 года.

МКД № 2 ул. Октября г. Северобайкальск является, 1-этажным, деревянным, 1978 года постройки, состоит из 6 квартир. В Республиканскую программу капитального ремонта дом не включен.

В соответствии с п.8, 9 Правил № 354 исполнителем коммунальных услуг для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме являются управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив. Условия предоставления коммунальных услуг определяются в договоре управления многоквартирным домом.

Многоквартирный дом № 2 ул. Октября г. Северобайкальск состоит в реестре многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «КомСервис-М» (информация на сайте Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора по адресу: http://rsgji.ru/litsenzirovanie/).

Согласно п.2 Правил, обязательным при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N 124, **исполнителем является юридическое лицо** независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, **на которых возложена обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставляющие потребителю коммунальные услуги в случаях, если договором управления многоквартирным домом**, в том числе заключенным товариществом или кооперативом с управляющей организацией, либо уставом товарищества или кооператива **возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг.**

В соответствии с п. 2 договора управления МКД, заключенного между управляющей организацией и собственниками помещений, ООО «КомСервис-М»» обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управление МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги.

Таким образом, в указанном МКД ООО «КомСервис-М» является «исполнителем» коммунальных услуг. По отношению к потребителям коммунальной услуги электрической энергии в указанном МКД АО «Читаэнергосбыт»» является ресурсоснабжающей организацией.

Между ООО «КомСервис-М» и АО «Читаэнергосбыт» заключен договор энергоснабжения № 333-00118 от 03.06.2016 года.

Состав общего имущества в МКД перечислен в статье 36 ЖК РФ.

В многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Северобайкальск, ул. Октября, 2, установлен общедомовой прибор учета, для определения объема электрической энергии. Акт допуска в эксплуатацию индивидуального (коллективного (общедомового)) прибора учёта от 18.03.2014 года № 0383 700607. Место установки прибора учета – фасад многоквартирного дома.

В Республике Бурятия нормативы потребления электрической энергии утверждены приказ Республиканской службы по тарифам Республики Бурятия от 17 февраля 2015 года № 5/1 «Об установлении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению в жилых помещениях и на общедомовые нужды по Республике Бурятия», с изменениями от 05.08.2016. Указанные нормативы рассчитаны без учета площади чердаков и подвалов.

Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды по Республике Бурятия (до 01.07.2017 года):

Категория многоквартирных домов	Единица измерения	Норматив потребления
Многоквартирные дома, не оборудованные лифтами	кВт·ч в месяц на м^2	1,70
Многоквартирные дома, оборудованные лифтами	кВт·ч в месяц на м^2	3,17

По данным ООО «КомСервис-М» площадь жилых помещений МКД № 2 по ул. Октября составляет 202,40 кв.м., уборочная площадь коридоров и мест общего пользования 21,00 кв.м.

Объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги по формуле № 15 на примере квартиры № МКД № 2 ул. Октября г. Северобайкальск должен составлять:

$1{,}7\ \text{кВт.ч.}\ (\text{норматив}) \times 21{,}00\ \text{м}^2 (\text{уборочная площадь}) = 36\ \text{кВт.}$ - для распределения на весь МКД

июль 2016 – июнь 2017: $\left(36\ \text{кВт.ч} \times \frac{47{,}80\ \text{кв.м}}{202{,}40\ \text{кв.м}}\right) \times 2{,}87\ \text{руб.} =$ руб.

Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды по Республике Бурятия (с 01.07.2017 года):

Категория многоквартирных домов	Единица измерения	Норматив потребления
Многоквартирные дома, не оборудованные лифтами	кВт·ч в месяц на м^2	0,28
Многоквартирные дома, оборудованные лифтами	кВт·ч в месяц на м^2	1,12

$0{,}28\ \text{кВт.ч.}\ (\text{норматив}) \times 21{,}00\ \text{м}^2 (\text{уборочная площадь}) = 6\ \text{кВт.}$ - для распределения на весь МКД

с июля 2017: $\left(6\ \text{кВт.ч} \times \frac{47{,}80\ \text{кв.м}}{202{,}40\ \text{кв.м}}\right) \times 2{,}752\ \text{руб.} =$ руб.

Расчет произведен без учета площади чердаков и подвалов.

Согласно финансовому лицевому счету, предоставленному АО «Читаэнергосбыт» по квартире № МКД № 2 ул. Октября г. Северобайкальск произведены следующие начисления платы на ОДН по электрической энергии за период с 2014 год по 2016 год.

Объем электрической энергии на ОДН предъявленный ООО «КомСервис-М» по квартире № 4 МКД № 2 ул. Октября г. Северобайкальск за расчетные периоды январь-июль 2017 года превышает норматив. Аналогичная ситуация по всем помещениям МКД.

Согласно пункту 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

В пункте 40 Правил N 354 установлено, что потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Пунктом 44 Правил № 354 определено, что объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Таким образом, ООО «КомСервис-М», являясь организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом № 2 по ул. Октября г. Северобайкальск, произвело начисление платы на ОДН за периоды январь-июль 2017 года в размере, превышающем объем коммунальной услуги, рассчитанной исходя из норматива.

В ходе проверки выявлены следующие нарушения обязательных требований:

№ п/п	Характеристика нарушений	Лицо допустившее нарушение
1	**Пункт 44 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";** **Ст. 156, 157 Жилищного кодекса Российской Федерации:** - распределяемый между потребителями многоквартирного дома № 2 ул. Октября г. Северобайкальск объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за периоды январь - июль 2017 года превышает объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.	ООО «КомСервис-М»

Прилагаемые документы:

1. Приказ Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора от 18.08.2017 года № 084-п - на 3 л. в 1 экз.;
2. Обращение обращения жителя многоквартирного дома № 2 ул. Октября г. Северобайкальск от 12.08.2017 № У-01/0108/17 - на 17 л. в 1 экз.;
3. Письмо АО «Читаэнергосбыт» от 18.08.2017 года № 4680-исх. – на 10 л. в 1 экз.;
4. Письмо АО «Читаэнергосбыт» (с приложениями) от 05.09.2017 года № 5066-исх.;
5. Реестр домов, находящихся под управлением ООО «КомСервис-М» - на 1 л. в 1 экз.;
6. Договор управления МКД от 01.07.2015 года – на 5 л. в 1 экз.;

Подпись лица, проводившего проверку:

Главный специалист отдела по жилищном надзору Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора _____ /Степанова Н.Б./
(подпись) (фамилия, инициалы)

Подпись лиц (а), участвовавших в проверке:

Лицо (законный представитель, уполномоченный представитель), в отношении которого проводится проверка _____ / _____ /
(подпись) (фамилия, инициалы)

Акт проверки без приложений получил (а):

_____

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

«_____» _____ 2017 г. _____
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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

На подписание акта проверки
гражданин уведомленное лицо не явилось

Республиканская служба государственного строительного и жилищного надзора

670034 Республика Бурятия г.Улан-Удэ, ул.Красноармейская, 35 тел./факс: 46-07-86, 46-10-32

от «18» сентября 2017 г. **г. Улан-Удэ**

ПРЕДПИСАНИЕ № 084-ПР

Выдано: ООО «Коммунальный сервис-М», 671700, Республика Бурятия, г. Северобайкальск, пер. Майский, 1, ИНН 0317741791, КПП 031701001, р/с 40702810300020000564, Северобайкальский филиал ОАО АК «БайкалБанк», БИК 048149705

По результатам проверки Акт проверки Госстройжилнадзора РБ от 18 сентября 2017 г. № 084-п/17-А

По адресу: Республика Бурятия, г. Северобайкальск, ул. Октября, 2

Устранить нарушения:

№ п/п	Характеристика выявленного нарушения	Предписание	Срок устранения нарушения*
1	**Пункт 44 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";** **Ст. 156, 157 Жилищного кодекса Российской Федерации:** - распределяемый между потребителями многоквартирного дома № 2 ул. Октября г. Северобайкальск объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за периоды январь - июль 2017 года превышает объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.	1.1 Произвести перерасчет платы за ОДН по электроэнергии начисленной сверх норматива за расчетные периоды январь - июль 2017 года собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу п. г. Северобайкальск, ул. Октября, 2.	06.10.2017

* - Вы имеете право **до истечения** сроков выполнения предписания один раз обратиться письменно с ходатайством в Республиканскую службу государственного строительного и жилищного надзора о продлении установленных сроков с указанием обоснованных причин.

Об исполнении предписания необходимо представить письменную информацию в адрес Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора, либо по факсу 46-07-86, до истечения сроков устранения нарушений.

За неисполнение предписания в срок установлена административная ответственность (ч.24 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Предписание выдал:

Главный специалист отдела по жилищному надзору Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора _____(Н.Б. Степанова)

Предписание вручено:

«_____» _____ 2017 г. _____(_____)_

На подписание предписания подлежащее уведомление лицо не явилось

Степанова