



**Гүрэнэй барилгын  
ба гэр байрын хиналтын  
уласай албан**

Красноармейская ул., 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](mailto:info@rsgzhi.govrb.ru)

**Республиканская служба  
государственного строительного  
и жилищного надзора**

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

«30» мая 2016 года  
(дата составления акта)  
16 часов 00 минут  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ  
органом государственного контроля  
юридического лица, индивидуального предпринимателя  
№ 112 /17-А**

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

На основании: Распоряжения Руководителя Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора (Госстройжилнадзор) Павлюка Н.В. от 27 апреля 2017 года №-112

(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:

МБУ «Селенгатехносфера»

(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:

28.04.2017 г. с 15.00 до 16.00 продолжительность 01 час 00 минут

12.05.2017 г. с 16.00 до 17.00 продолжительность 01 час 00 минут

30.05.2017 г. с 15.00 до 16.00 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 проверке)

На основании обращения потребителя коммунальных услуг, проживающего по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Селенгинск, мкр. Олимпийский, 6- о несогласии с размером начисленной платы за коммунальные услуги, изложенного в заявлении от 31.03.2017 года № П-74/0480/17, назначена внеплановая документарная проверка в отношении МБУ «Селенгатехносфера» по соблюдению обязательных требований жилищного законодательства РФ при предоставлении жилищных и коммунальных услуг и начисления платы за коммунальные услуги.

**В результате проверки установлено:**

Поставку тепловой энергии (теплоносителя) для нужд отопления и горячего водоснабжения в многоквартирном доме по адресу Республика Бурятия, Кабанский район пгт. Селенгинск, мкр. Олимпийский, 6, осуществляет ООО «ЖКХ п. Селенгинск».

Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Селенгинск, мкр. Олимпийский, 6, осуществляет МБУ «Селенгатехносфера», лицензия № 003 000094.

Между «ЖКХ п. Селенгинск» и МБУ «Селенгатехносфера» заключен договор на теплоснабжение и горячее водоснабжение от 05.06.2015 года № 01-15/284.

В своем обращении потребитель указывает, что жильцам МКД мкр. Олимпийский, 6, производится начисление платы за «общедомовое отопление», которое превышает их личные затраты. В том числе платы взимается за полотенцесушитель.

Начисление размера платы за коммунальные услуги МБУ «Селенгатехносфера» производит согласно порядку расчетов, утвержденному Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее – Правила № 354).

Кроме того, порядок расчета платы за коммунальные услуги регулируется п.1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ.

В своем обращении потребитель указывает, что жильцам многоквартирного дома выставляют счета за общедомовое отопление, которое превышает их личные затраты, плата взимается и за полотенцесушитель.

МКД № 6 мкр. Олимпийский пгт. Селенгинск является, 3-х этажным, 2014 года постройки, состоит из 24 квартир. Система горячего водоснабжения открытая.

По отношению к потребителям в указанном МКД МБУ «Селенгатехносфера» является исполнителем коммунальных услуг.

По информации МБУ «Селенгатехносфера» МКД оснащен общедомовым прибором учета тепловой энергии. Акт первичного допуска ОДПУ в эксплуатацию не предоставлен (запрошен п.13 Распоряжения).

В соответствии с предоставленными к проверке материалами МБУ «Селенгатехносфера» предоставляет следующие виды коммунальных услуг: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроэнергия, вывоз ТБО.

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг. Договор управления МКД между МБУ «Селенгатехносфера» и собственником жилого помещения заключен 26.01.2015 года.

Жилое помещение, принадлежащее потребителю оснащено индивидуальными приборами горячего и холодного водоснабжения, кроме того установлен теплосчетчик Elf (1464411)/

На момент проверки МБУ «Селенгатехносфера» при расчете платы за коммунальные услуги использует тарифы утвержденные Республиканской службой по тарифам РБ:

Вид коммунальной услуги	№ приказа	Период Действия	Размер тарифа, руб./Гкал
Тепловая энергия	Приказ от 20.11.2015 № 2/83 «О тарифах на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям ООО «ЖКХ п. Селенгинск» Кабанского района	С 01.01.2016 по 30.06.2016	770,69
		С 01.07.2016 по 30.06.2017	801,19

## Отопление.

За расчетные периоды январь 2015-апрель 2017 по произведены следующие начисления за отопление:

МКД № 6 мкр. Олимпийский

	2015	2016	2017
январь	203,15	980,32	1060,82
февраль	899,7	920,98	976,3
март	899,7	447,00	609,4
апрель	366,08	899,40	605,08
май	36,99	434,67 0,91	
июнь	0	0 0,11	
июль	0	194,7 193,98	
август	0	33,65	
сентябрь	115,37	116,97	
октябрь	883,44	470,42	
ноябрь	487,69	934,99	
декабрь	717,13	693,62	
итого			

При анализе представленных платежных документов установлено, что расчет платы за отопление производится исходя из фактических показаний ОДПУ и ИПУ тепловой энергии, согласно площадям помещений МКД.

Согласно представленному примеру расчета расхода тепловой энергии за апрель 2017 года начисление платы за отопление производится следующим образом:

Показания на начало месяца	Показания текущие	Расход в квартире, гКал	Суммарный расход всех квартир дома, гКал
10,953	11,170	0,217	2,072

$$V = V_{\text{тек}} - V_{\text{нач}}$$

11,170 - 10,953 = 0,217 гКал (потребление тепловой энергии в квартире согласно показаниям индивидуального прибора учета)

V1			V2			Q0		
Показания на начало месяца	Показания текущие	Расход, гКал	Показания на начало месяца	Показания текущие	Расход, гКал	Показания на начало месяца	Показания текущие	Расход, гКал
52910,58	55410,22	2499,64	51114,82	53552,65	2437,83	522,977	541,211	18,234

$V_d = ((V1_{\text{тек}} - V1_{\text{нач}}) - (V2_{\text{тек}} - V2_{\text{нач}})) * \text{Коэф} = ((55410,22 - 52910,58) - (53552,65 - 51114,82)) * 0,05071 = 3,135 \text{ гКал}$ , где 0,05071 - коэффициент перевода горячей воды в тепло

$Q = (Q1 - Q2) - V = (541,211 - 522,977) - 3,135 = 15,09 \text{ гКал}$  (потребление тепловой энергии в доме согласно показаниям общего прибора учета)

$$V_{\text{одн}} = V_{\text{сумм}} - V = 15,09 - 2,072 = 13,019 \text{ гКал}$$

$$13,019 / 1168,3 * 48,3 = 0,538 \text{ гКал} - \text{ОДН на отопление, где:}$$

1168,3 - S жилого дома

48,3 - S квартиры

801,18 - тариф на отопление утвержденный Приказом РСТ № 2/83 от 20.11.2015 г.

$P = V * T = 0,217 * 801,18 =$  - оплата за потребление тепловой энергии по индивидуальному прибору учета

$R_{\text{одн}} = V_{\text{одн}} * T = 0,538 * 801,18 =$  - оплата ОДН за потребление тепловой.

27 августа 2012 года Правительством РФ утверждено Постановление № 857 «Об особенностях применения в 2012 - 2014 годах Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в соответствии с которым органам власти субъектов РФ разрешено самостоятельно принимать решение о методике расчета размера платы за отопление в 2012 – 2014 гг. и выбрать один из методов расчета в течение всего года – по Постановлению № 307 (по нормативам или среднемесячным объемам) или по фактическому потреблению тепловой энергии - по Постановлению № 354.

Основываясь на данные законодательные акты Правительством РФ утверждено Постановление от 13.09.2012 N 532 "Об особенностях применения в 2012 - 2014 годах Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов на территории Республики Бурятия", в соответствии с которым, при рас-

чете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в 2012 - 2014 гг. применять порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, используя при этом нормативы потребления тепловой энергии на отопление, действовавшие по состоянию на 30 июня 2012 года.

В соответствии с Постановлением правительства Республики Бурятия от 30.12.2014 года № 687 «О нормативах потребления тепловой энергии на отопление в Республике Бурятия на период с 01 января 2015 года по 30 июня 2016 года» при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в период с 01 января 2015 года по 30 июня 2016 года применяется порядок, установленный Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

Таким образом, в период с 2012 года по настоящее время в Республике Бурятия сохраняется порядок оплаты **ежемесячными равными платежами по 1/12 платы.**

С 01.07.2016 года расчет платы за отопление производится согласно порядку расчетов, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 29.06.2016) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") (далее – Правила № 354) с применением формул указанного постановления, предусматривающих начисление платы за отопление равномерно в течение календарного года.

Согласно п. 42 (1) в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по 3(3):

$$P_i = \left( V_i^n + V_i^{\text{одн}} \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}} \right) \times T^T, \text{ где:}$$

$V_i^n$  - объем (количество) потребленной за расчетный период в  $i$ -м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в  $i$ -м жилом или нежилом помещении, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в  $i$ -м жилом или нежилом помещении по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за предыдущий год;

$V_i^{\text{одн}}$  - объем (количество) тепловой энергии, предоставленный за расчетный период в многоквартирный дом, оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, за исключением объема (количества) тепловой энергии, потребленного во всех жилых или нежилых помещениях в многоквартирном доме, который определяется по формуле:

$$V_i^{\text{одн}} = V^{\text{д}} - \sum_i V_i^n, \text{ где}$$

$V^{\text{д}}$  - объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного сезона по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за предыдущий год;

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

$S_{\text{об}}$  - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$T^T$  - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом размер платы за отопление в  $i$ -том жилом или нежилом помещении многоквартирного дома (руб.) 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле 3(4):

$$P_i = P_{\text{кр}i} - P_{\text{пр}i}, \text{ где:}$$

$P_{\text{кр}i}$  - размер платы за тепловую энергию, потребленную за прошедший год в  $i$ -м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, определенный по формуле 3(3) исходя из показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в  $i$ -м жилом или нежилом помещении и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

$P_{\text{пр}i}$  - размер платы за тепловую энергию, начисленный за прошедший год потребителю в  $i$ -м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, определенный по формуле 3(3) исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии за предыдущий год.

В случае если не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, по формуле 3(1) исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год, определенного по показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии, при их отсутствии по нормативу.

Согласно п. 40 Правил № 354 потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу

гу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с тем, что запрошенные в ходе проведения проверки документы представлены МБУ «Селенгатехносфера» не в полном объеме, произвести примерный расчет ежемесячной платы не представляется возможным.

Таким образом, МБУ «Селенгатехносфера», являясь управляющей организацией, предоставляющей коммунальные услуги жителям многоквартирного дома № 6 мкр. Олимпийский п. Селенгинск, производит начисление платы за отопление за расчетные периоды 2015 - 2017 года исходя из фактических показаний общедомового и индивидуальных приборов учета тепловой энергии с применением порядка расчета, не предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, кроме того, в нарушение требований в платежном документе платы за отопление указывается с разделением на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**Выявлены нарушения обязательных требований:**

№ №	Пункты НПА	Лицо, допустившее нарушение
1	<p><b>Пункт 40, 42 (1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов":</b></p> <p>- в расчетные периоды 2015-2017 года начисление платы за коммунальную услугу по отоплению произведено в соответствии с Правилами № 354 (по фактическому потреблению коммунального ресурса), при действующем на момент проверки порядке начисления, установленном Правилами № 354 (расчет по среднемесячным показаниям или нормативу потребления).</p>	МБУ «Селенгатехносфера»

Прилагаемые документы:

1. Распоряжение Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора от 27.04.2017 года № 112 - на 3 л. в 1 экз.;
2. Обращение от 31.03.2017 года № П-74/0480/17- на 1 л. в 1 экз.;
3. Письмо МБУ «Селенгатехносфера» (с приложениями).

**Подпись лица, проводившего проверку:**

Главный специалист отдела по жилищному надзору  
Республиканской службы государственного строительного и жилищного надзора



/Степанова Н.Б./  
(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)

**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 «30» мая 2017 г.

г. Улан-Удэ

**ПРЕДПИСАНИЕ № 112-ПР**

**Выдано:** МБУ «Селенгатехносфера», 671247, Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Селенгинск, мкр. Южный, 45а, ИНН 0309993160, КПП 030901001, ОГРН 1140327017555, р/с в Банке ГРКЦ НБ РФ Банка России г. Улан-Удэ, БИК 048142001

**По результатам проверки** Акт проверки Госстройжилнадзора РБ от 30 мая 2017 г. № 112/17-А

**По адресу:** Республика Бурятия, Кабанский район, пгт. Селенгинск, мкр. Олимпийский, 6-

**Устранить нарушения:**

№ п/п	Основание	Предписание	Срок устранения нарушения*
1	<b>Пункт 40, 42 (1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов":</b> - в расчетные периоды 2015-2017 года начисление платы за коммунальную услугу по отоплению произведено в соответствии с Правилами № 354 (по фактическому потреблению коммунального ресурса), при действующем на момент проверки порядке начисления, установленном Правилами № 354 (расчет по среднемесячным показаниям или нормативу потребления).	1.1 Расчет платы за коммунальную услугу по отоплению с июня 2017 года и последующие периоды производить в соответствии с п. 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.	30.09.2017

\* - 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 Республиканской службы государственного  
строительного и жилищного надзора

\_\_\_\_\_  
(Н.Б. Степанова)



**Предписание вручено:**

« \_\_\_\_\_ » 2017 г. \_\_\_\_\_ )