

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ»  
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

170026, Г. ТВЕРЬ, КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д. 4/4, ТЕЛ. 52-12-13

г. Тверь  
(место составления акта)

“ 01 ” декабря 20 16 г.  
(дата составления акта)  
15 ч 00 мин – 15 ч 30 мин.  
(время составления акта)

**АКТ ПРОВЕРКИ**

№ 7353/ОГ-16

По адресу/адресам: г. Тверь, Комсомольский пр-т, д. 4/4, каб. 417.  
(место проведения проверки)

На основании: распоряжения врио начальника Главного управления «Государственная жилищная инспекция» Тверской области от 08.11.2016 № 7353/ОГ-16  
(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая, документарная проверка в отношении:  
(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

общества с ограниченной ответственностью Фирма «Энергия» (ООО Фирма «Энергия»), ОГРН 1026900591233

Место нахождения: 170036, г. Тверь, Петербургское шоссе, д. 60

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

“ \_\_\_ ” \_\_\_ 20 \_\_\_ г. с \_\_\_ час. 00 мин. до \_\_\_ мин. Продолжительность \_\_\_

“ \_\_\_ ” \_\_\_ 20 \_\_\_ г. с \_\_\_ час. \_\_\_ мин. до \_\_\_ час. \_\_\_ мин. Продолжительность \_\_\_

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 18 рабочих дней  
(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Главным управлением «Государственная жилищная инспекция» Тверской области  
(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

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

Копия распоряжения от 08.11.2016 № 7353/ОГ-16 направлена посредством факсимильной связи 10.11.2016 в 11:21

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

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

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: Лаврова Елена Александровна - ведущий эксперт сектора по надзору за начислением платежей за жилищно-коммунальные услуги отдела правового

обеспечения и взаимодействия с органами муниципального жилищного контроля Главного управления «Государственная жилищная инспекция» Тверской области

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименовании органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали: в отсутствие представителя юридического лица (уведомлен надлежаще) Лаврова Елена Александровна - ведущий эксперт сектора по надзору за начислением платежей за жилищно-коммунальные услуги отдела правового обеспечения и взаимодействия с органами муниципального жилищного контроля Главного управления «Государственная жилищная инспекция» Тверской области

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки установлено:

В адрес Главного управления «Государственная жилищная инспекция» Тверской области (далее – Главное управление) обратилась \_\_\_\_\_, проживающая по адресу: г. Тверь, ул. Оборонная, д. 3, \_\_\_\_\_ по вопросу начисления платы за коммунальные услуги по электроснабжению и холодному водоснабжению, предоставленные на общедомовые нужды.

Подпунктом «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, к числу лицензионных требований отнесено исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.2013 № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается путем организации и осуществления расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе начислением обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Таким образом, соблюдение порядка осуществления расчетов является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам, и, следовательно, подлежит лицензионному контролю.

ООО Фирма «Энергия» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тверь, ул. Оборонная, д. 3, на основании лицензии от 24.04.2015 № 000041, а также договора управления многоквартирным домом от 01.05.2015 (далее – договор управления).

Согласно пункту 1.1 договора управления договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 20.04.2015.

Согласно пункту 3.1 договора управления собственник поручает, а управляющая компания ООО Фирма «Энергия» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Тверь, ул. Оборонная, д. 3, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно пункту 4.1.1 договора управления ООО Фирма «Энергия» обязано управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями договора управления и действующим законодательством.

Таким образом, соблюдение порядка начисления платы за коммунальные услуги относится к обязанностям ООО Фирма «Энергия» согласно договору управления.

В адрес Главного управления не предоставлены документы, подтверждающие оборудование многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Оборонная, д. 3, общедомовым прибором учета электрической энергии и холодной воды, а также документы, подтверждающие оборудование жилого помещения в данном доме индивидуальными приборами учета электрической энергии и холодной воды.

Согласно статье 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 261) до 01.07.2012 собственники жилых домов, и собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу Федерального закона № 261, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги.

Согласно части 2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

Пунктом 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила) установлено, что при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета горячей воды размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 4(1) приложения № 2 к Правилам исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. Согласно данной формуле повышающий коэффициент к нормативам потребления коммунальных услуг в 2016 году принимается равной 1,4, а с 01.01.2017 - 1,5.

С 01.07.2016 повышающий коэффициент к нормативу потребления коммунальных услуг входит в состав формул при расчете платы за коммунальные услуги.

На основании вышеизложенного, начисление платы в размере повышающего коэффициента учитывается при начислении платы за коммунальные услуги.

ООО Фирма «Энергия» в платежных документах с июля 2016 года начисляет повышающий коэффициент к нормативу потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению в размере 1,4.

Таким образом, начисление ООО Фирма «Энергия» платы в размере повышающего коэффициента за коммунальную услугу по холодному водоснабжению с 01.07.2016 осуществляется с нарушением пункта 42.

Пунктом 44 Правил опеределено, что размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам.

При этом распределяемый в соответствии с формулами 11 - 14 приложения № 2 к Правилам между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда 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 коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Определением Тверского областного суда от 19.01.2016 по делу № 33-4723/2015 действия АО «АтомЭнергоСбыт» по начислению гражданам, проживающим в многоквартирных домах на территории города Твери, платы за электроэнергию, потребленную на общедомовые нужды, признаны незаконными, за исключением случаев принятия общим собранием собственников решения о внесении платы за электроэнергию непосредственно гарантирующему поставщику.

Сведения о принятии собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Оборонная, д. 3, решения о внесении платы за электроэнергию, предоставленную на общедомовые нужды, непосредственно гарантирующему поставщику в Главное управление не представлены, в связи с чем начисление платы за данную коммунальную услугу, осуществляет ООО Фирма «Энергия».

Согласно пункту 44 Правил размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}, \text{ где:}$$

$V_i^{\text{одн}}$  - объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

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

Согласно формуле 17 приложения № 2 к Правилам приходящийся на жилое помещение (квартиру) объем коммунального ресурса электрической энергии, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета:

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{он}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}},$$

где:

$N^{\text{одн}}$  - норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306;

$S^{\text{он}}$  - 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;

$S^{об}$  - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Тариф на электрическую энергию утвержден Главным управлением «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области (далее – ГУ РЭК Тверской области) от 30.06.2016 № 33-нп для потребителей на период с 01.07.2016 – по 31.12.2016, в размере 3,96 руб./кВтч.

Согласно приказу ГУ РЭК Тверской области от 23.08.2012 № 337-нп нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета для потребителей на период с 01.09.2012 по 31.12.2016 установлены в зависимости от наличия в многоквартирном доме групп оборудования, потребляющего электрическую энергию. Так, при оборудовании осветительными установками и системами противопожарного оборудования и дымоудаления, дверными и запирающими устройствами, усилителями телеантенн коллективного пользования, насосным оборудованием холодного и горячего водоснабжения, а также отопления и другим оборудованием, норматив потребления составляет 0,72 кВтч/м<sup>2</sup>.

Общая площадь жилых и нежилых помещений, многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тверь, ул. Оборонная, д. 3, составляет 6076,0 м<sup>2</sup>. Площадь квартиры составляет 46,7 м<sup>2</sup>. Площадь общего имущества в данном многоквартирном доме составляет 2149,40 м<sup>2</sup>.

Таким образом, расчет платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, рассчитанную исходя из норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению, составляет 47,10 руб.  $(0,72 \text{ кВтч/м}^2 \times 46,7 \text{ м}^2 \times 2149,4 \text{ м}^2 / 6076,0 \text{ м}^2 \times 3,96 \text{ руб./кВтч})$ .

ООО Фирма «Энергия» начислило в июле 2016 года размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, в размере, в размере 48,89 кВтч.

В августе 2016 года ООО «Фирма «Энергия» осуществило перерасчет платы за данную коммунальную услугу, в размере 1,78 руб.

На основании вышеизложенного, ООО Фирма «Энергия» на момент акта проверки ООО «Фирма «Энергия» устранило данное.

В ходе проверки выявлены нарушения:

- ООО Фирма «Энергия» нарушает пункты 4.1.1 договора управления от 01.05.2015, часть 2 статьи 162, подпункт «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, подпункт «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, пункт 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов): \_\_\_\_\_

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):  
проверка не проводилась не выявлены

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (записана) при проведении выездной проверки): не вносилась

\_\_\_\_\_ (подпи

\_\_\_\_\_ ющего)

\_\_\_\_\_ (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): не представлен

\_\_\_\_\_ (подпи

\_\_\_\_\_ ющего)

\_\_\_\_\_ (подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы: \_\_\_\_\_

Подписи лиц, проводивших проверку: \_\_\_\_\_ Лаврова Е.А. - ведущий эксперт сектора по надзору за начислением платежей за жилищно-коммунальные услуги отдела правового обеспечения и взаимодействия с органами муниципального жилищного контроля Главного управления «Государственная жилищная инспекция» Тверской области

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

“ 01 ” декабря 20 16 г.

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)