



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА – ГОРОД ВОЛЖСКИЙ
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОРОДА**

ул. XIX Партсъезда, д. 30, г. Волжский,
Волгоградская область, 404130
Тел. (8-8443) 41-31-62, тел./факс (8-8443) 41-38-81
ОКПО 70597531, ОГРН 1043400050759
ИНН/КПП 3435110561/343501001
E-mail: kogd2012@mail.ru

Директору
ООО «УК «Инвест»

О.А. Чудиной

404131, Волгоградская обл., г. Волжский,
ул. Оломоуцкая, д.35

15.04.2019 № 15/3688
на № _____ от _____

О направлении акта

Уважаемая Оксана Алексеевна!

Комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области направляет Вам акт проверки от 12.04.2019 № 265-л/2019.

Приложение: акт проверки в 1-м экз. на 5 л.

Зам. председателя Комитета,
начальник ОМЖК

Е.О Морозова

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА – ГОРОД ВОЛЖСКИЙ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОРОДА

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

Ул. Комсомольская, д. 14

г. Волжский

(место составления акта)

“ 12 ” 04 20 19 г.

(дата составления акта)

17 ч. 00 мин.

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом муниципального контроля юридического лица

№ 265-л/2019

По адресу: ул. Комсомольская, д. 14, г. Волжский, Волгоградская область

(место проведения проверки)

на основании: приказа № 265-л/2019 от 21.03.2019

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая, документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания «Инвест» (далее по тексту – ООО «УК «Инвест», общество)

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

Общая продолжительность проверки: семнадцать рабочих дней

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: комитетом по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области

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

С копией распоряжения о проведении проверки, заверенной должностным лицом, проводившим проверку ознакомлен: заполняется при проведении выездной проверки

(заполняется при проведении выездной проверки)

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: главный специалист отдела муниципального жилищного контроля комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области Швецова Ольга Ивановна

(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 наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

В ходе проведения проверки по вопросу обоснованности и правильности начисления платы за коммунальную услугу по электроснабжению, представленную на содержание общего имущества многоквартирного дома № 49 по ул. им. генерала Карбышева за период с января по февраль 2019 года установлено следующее:

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

Многоквартирный дом № 49 по ул. Карбышева г. Волжского находится в управлении управляющей компании ООО «УК «Инвест», которая является лицензиатом и осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 13.04.2015 № 034-000057.

Как следует из содержания ч. 4 ст. 198 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений

в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется, в том числе, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Протоколом общего собрания собственников в многоквартирном жилом доме № 49 от 04.04.2015 № 5 принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом – управляющая организация ООО «УК «Инвест» («за» проголосовало 98,7 %, общее количество бюллетеней, принявших участие в голосовании 154, что составляет 54,3 % от общего количества голосов собственников помещений). Кворум состоялся, общее собрание правомочно.

Между собственниками многоквартирного дома № 49 по ул. Карбышева и ООО «УК «Инвест» заключен договор б/н от 31.03.2015 управления на основании решения общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома.

Подпунктом 1.1 пункта 1 договора управления предусмотрена обязанность управляющей компании ООО «УК «Инвест» предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома, в том числе и по электроснабжению.

В соответствии с п. 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила) управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с п. 9.2. ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют 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 коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным

органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

С 01 июня 2017 года в соответствии с действующим законодательством начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из нормативов потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утвержден комитетом тарифного регулирования Волгоградской области, с последующим проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В п. 45 Правил предусмотрено, что если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенная в соответствии с пунктом 44 Правил, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

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 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.

Между ООО «УК «Инвест» и ПАО «Волгоградэнерго» заключен договор ресурсоснабжения (электроэнергия) № 2014307/17 от 15.02.2017.

Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирного № 49 по ул. Карбышева от 04.04.2015 № 5 в повестке дня не рассматривался вопрос об определении размера расходов граждан и организаций (собственников и нанимателей) в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, начисление платы за коммунальный ресурс по электроснабжению, потребляемому при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме № 49 по ул. Карбышева должно производиться исходя из нормативов потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утвержден комитетом тарифного регулирования Волгоградской области, с последующим проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Многоквартирный жилой дом оборудован 3-мя коллективными (общедомовыми) приборами учета электрической энергии типа Матрица NP73L.3-5-2 № 03755920 (объем МКД, 30.08.2018 из-за неисправности подлежит замене, акт от 03.09.2018 прибор учета допущен в эксплуатацию), № 03461767 (лифт), № 03751738 (лифт) (акты допуска приборов учета в эксплуатацию от 05.06.2018).

На момент проведения проверки приборы учета электрической энергии введены в эксплуатацию и применялись для расчета платы за коммунальный ресурс по электроснабжению, потребляемому при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме за январь 2019 года.

Согласно техническому паспорту многоквартирный дом № 49 по ул. Карбышева 9-ти этажный.

Согласно выкопировки из технического паспорта, предоставленной управляющей организацией ООО УК «Инвест»:

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме – 16096,5 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме – 9,7 кв.м.

Общая площадь помещений – 16106,2 кв.м.

Площадь, входящая в состав общего имущества для начисления размеры платы по КРСОИ по электроэнергии – 4376,9 кв.м;

Нормативы потребления электрической энергии на общедомовые нужды в соответствии с приказом Комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 06.07.2016 № 26/6 (приложение 1) для многоквартирных домов этажностью свыше 5 этажей включительно составляет 2,6 кВт.ч/(м² х мес.).

В соответствии с приказом комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 26.12.2018 № 48/3 "Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей по Волгоградской области" одноставочный тариф на электроэнергию для населения на 2019 год установлен в размере: с 01.01.2019 по 30.06.2019 - 4,22 руб./кВтч.

Расчет размера платы за коммунальный ресурс по электроснабжению, использованный для содержания общего имущества многоквартирного дома № 49 по ул. Карбышева 2019 г.:

период	ОП МКД, м ²	Пл. МОП, м ²	Норматив эл.энергии на СОИ, кВт.ч/(м ² МОП в мес.).	Расход эл.энергии на СОИ по МКД в мес. кВтч (гр.4*гр.3)	Расход эл.энергии на СОИ по МКД в мес. кВтч (гр.5/гр.2)	Тариф на электроэнергию, руб.	Плата за КУ по эл.снабжению на СОИ на м ² ОП в мес., руб. (гр.7*гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
с 01.01.2019 по 30.06.2019	16106,2	4376,9	2,6	11379,94	0,70656	4,22	2,98

Общая площадь жилого помещения № 160 многоквартирного дома № 49 по ул. Карбышева составляет 65,1 кв.м.

Расчет размера платы за коммунальный ресурс по электроснабжению, использованный для содержания общего имущества:

общая площадь, кв.м.	Расчетный тариф за КУ по электроснабжению на СОИ на м ² ОП в мес., руб.	январь 2019 февраль 2019
65,1	2,98	194,11

Расчет размера платы за коммунальный ресурс по электроснабжению, использованный для содержания общего имущества многоквартирного дома № 49 по ул. Карбышева, отраженный в платежных документах:

период	Расчетный тариф за КУ по электроснабжению на СОИ на м ² ОП в мес., руб.	начисления в платежных документах, руб.	разница
январь	194,11	129,46	64,65
февраль	194,11	194,11	0

Как видно из расчетов, основанных из представленных документов ООО «УК «Инвест», сумма начисленного размера платы за коммунальную услугу электроснабжения, представленную на содержание общего имущества многоквартирного дома в жилых помещениях многоквартирного дома № 49 по ул. Карбышева, произведенная расчетным методом за январь 2019 года отличается от сведений, указанных в платежном документе. Учитывая, что потребитель является наиболее слабой и не защищенной стороной, кроме того доначисление ухудшит его материальное положение, предписание на доначисление не

выдается. Так же, при начислении платы за коммунальную ресурс по электроснабжению, использованный для содержания общего имущества многоквартирного дома за январь 2019 года управляющая компания ООО «УК «Инвест» применила не верную методику расчета платы за коммунальный ресурс исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, в то время, как общим собранием собственников помещений решение о применении данного вида расчета не было принято.

Расчет размера платы за коммунальный ресурс по электроснабжению использованный для содержания общего имущества многоквартирного дома с февраля 2019 года производится исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, сумма начисленного размера платы за коммунальную услугу электроснабжения, представленную на содержание общего имущества многоквартирного дома в жилых помещениях многоквартирного дома № 49 по ул. Карбышева, произведенная расчетным методом за февраль 2019 года не отличается от сведений, указанных в платежном документе.

Таким образом, в ходе проведенной проверки по вопросу обоснованности и правильности начисления платы за коммунальную услугу по электроснабжению, представленную на содержание общего имущества многоквартирного дома № 49 по ул. им. генерала Карбышева за период с января по февраль 2019 года выявлены нарушения в части применения не верной методики расчета платы за коммунальный ресурс исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета при отсутствии принятия решения общим собранием собственников помещений о применении данного вида расчета, однако, учитывая, что с февраля 2019 года начисление за коммунальный ресурс по электроснабжению использованный для содержания общего имущества многоквартирного дома производится исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в соответствии с действующим законодательством, предписание не выдается.

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

не относится к предмету проверки

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

не относится к предмету проверки

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, проводимых органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица органами муниципального контроля, отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, его уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы: нет

Подписи лиц, проводивших проверку:

Главный специалист ОМЖК КЖД



О.И. Швецова