

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Курской области

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

г.Курск

(место составления акта)

" 04 " июля 2012 г

(дата составления акта)

17.00ч.

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

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

№ 1781

По адресу/адресам: г.Курск, Красная площадь, дом 6 (5 подъезд)

(место проведения проверки)

На основании: распоряжения о проведении проверки от 07.06.2012г. №1781 выданного
Заместителем руководителя Управления Роспотребнадзора по Курской области Горчаковым
Юрием Николаевичем

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

была проведена внеплановая, документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

ООО УК «Своя квартира», юридический адрес (местонахождение): г.Курск, ул.Пионеров,
д.15, ИНН 4632090944; ОГРН 1084632002443;Т.54-93-73 (Ми)

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

Дата и время проведения проверки:

" " 20 г. с час. мин. до час. 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: с 08.06.2012г. по 04.07.2012г (18дн.)

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Управлением Роспотребнадзора по Курской области

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

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

(заполняется при проведении выездной проверки) (фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

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

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: главный специалист-эксперт отдела
защиты прав потребителей Суровцева Надежда Ивановна, главный специалист-эксперт
отдела защиты прав потребителей Паньков Александр Нёфедович

(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)

При проведении проверки присутствовали: _____

(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:

Внеплановая документарная проверка проводится по обращению жительницы дома №20, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Радищева (вх. №724 от 04.06.2012г.), в отношении обоснованности выставленной ООО «Управляющая компания Своя квартира» (далее - Исполнитель), в платежных документах за февраль-март 2012г. платы за жилищно-коммунальные услуги.

В ходе рассмотрения вопросов поднятых заявителем и информации, полученной от Исполнителя (исх. № б/н от 25.06.2012г.), установлено, что многоквартирный жилой дом, в котором проживает заявительница, находится в управлении ООО «Управляющая компания Своя квартира», согласно решения общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном жилом доме (протокол от 22.03.2008г.).

Управляющая организация на основании Договора управления многоквартирным домом б/н от 17.03.2008г.(п.2.1) предоставляет коммунальные услуги и выполняет работы по организации надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

▪ нарушений не выявлено:

I. В ходе рассмотрения вопроса заявителя связанного с обоснованностью примененных тарифов, при расчете размера платы за услуги холодного водоснабжения и водоотведения выставленные в платежных документах за февраль-март 2012г. установлено, что услуга холодное водоснабжение в данных платежных документах отсутствует. Тариф на водоотведение 9,66 руб./м³ применен исполнителем в соответствии с постановлением № 382 от 24.11.2011г. Комитета по тарифам и ценам Курской области.

II. В ходе рассмотрения вопросов обоснованности определения размера платы за услуги отопление и горячее водоснабжение выставленные в платежных документах заявительницы за февраль-март 2012г., установлено следующее.

Как следует из информации исполнителя (исх. № б/н от 25.06.2012г.), в многоквартирном жилом доме №20 по ул.Радищева в г.Курске отсутствует центральная система отопления и горячего водоснабжения. К указанному дому подведены центральные системы холодного водоснабжения и электроснабжения. На вводах в дом коммунальных ресурсов холодная вода и электрическая энергия установлены приборы учета соответствующих ресурсов.

Жилые помещения данного дома оснащены электроплитами.

Многоквартирный жилой дом, в котором проживает заявитель, оборудован внутридомовым инженерным оборудованием - крышной газовой котельной, входящей в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. В крышную котельную по центральной системе подается коммунальный ресурс – природный газ. Ввод газа оборудован прибором учета, определяющим количество газа (объем), поставляемого в крышную котельную.

Крышная котельная используется исполнителем для производства (приготовления) коммунальных ресурсов тепловая энергия на отопление и тепловая энергия на горячее водоснабжение с целью предоставления собственникам помещений многоквартирного жилого дома №20 по ул. Радищева в г.Курске коммунальных услуг отопление и горячее водоснабжение.

Производство (приготовление) коммунальных ресурсов тепловая энергия на отопление и тепловая энергия на горячее водоснабжение исполнитель осуществляет из коммунальных ресурсов холодная вода и газ.

Во исполнение договора управления многоквартирным домом ООО «Управляющая компания Своя квартира» заключен договор с ООО «Газпром межрегионгаз Курск» на поставку и транспортировку газа для крышной котельной. Стоимость поставленного в крышную котельную газа является одной из составляющих величин при определении размера платы за услуги отопление и горячее водоснабжение.

Квартира № 99 в указанном доме оборудована индивидуальными приборами учета (ИПУ) горячей воды и не оборудована ИПУ тепловой энергии на отопление.

Многоквартирный жилой дом №20 по ул.Радищева в г.Курске не оборудован коллективными (общедомовыми) приборами учета горячей воды и тепловой энергии на отопление.

Жилищный кодекс РФ в части 1 статьи 157 устанавливает, 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 в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с положениями п.16 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307(далее –Правила), при наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии

коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета.

В соответствии с положениями п.19 Правил, при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется исходя из нормативов потребления.

Пунктом 18 настоящих Правил установлено, что при производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на топливо, используемое для производства тепловой энергии. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для производства тепловой энергии, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с нормой п.18 Правил, при приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованной подготовки горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду и топливо, используемые для приготовления горячей воды. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем используемых для приготовления горячей воды, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

В отношении обоснованности применения исполнителем в счетах-квитанциях за февраль-март 2012г. тарифов по услугам отопление и горячее водоснабжение обращение заявительницы направлено в Комитет по тарифам и ценам Курской области, так как данный вопрос находится в компетенции указанной службы.

Учитывая, что **данный вариант оборудования многоквартирного дома**, а именно:

- 1) отсутствие центрального отопления и горячего водоснабжения,
- 2) отсутствие в доме коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, холодной воды и тепловой энергии на отопление, регистрирующих объемы потребленных в расчетном периоде соответствующих коммунальных ресурсов, имеющих непосредственное отношение к определению размера платы за услуги холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление;

- 3) оборудование дома крышной котельной, используемой исполнителем для приготовления коммунальных ресурсов тепловой энергии на отопление и тепловой энергии на горячее водоснабжение;

- 4) оборудование дома прибором учета коммунального ресурса - холодная вода, учитывающего всю холодную воду поданную в дом и одновременно используемую исполнителем для предоставления самостоятельной услуги холодное водоснабжение и для приготовления услуг отопление и горячее водоснабжение,

- 5) оборудование дома прибором учета коммунального ресурса – газ, используемого исполнителем в крышной котельной исключительно для приготовления коммунальных ресурсов тепловая энергия на отопление и тепловая энергия на горячее водоснабжение,

не предусмотрен настоящими положениями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 (далее – Правила), в этой связи, провести проверку порядка определения размера платы по услуге отопление и горячее водоснабжение не представляется возможным.

В соответствии с положениями п.6 постановления правительства от 23.05.2006г. №307, разъяснения по применению Правил в части определения размера платы за коммунальные ресурсы, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство регионального развития Российской Федерации.

▪ **выявлены нарушения** обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами: (с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения):

В ходе рассмотрения вопроса связанного с выставлением в платежных документах заявительницы за февраль-март 2012г. отдельными строками оплаты услуг за «вывоз ТБО», «лифт», «обслуживание газового оборудования» установлены нарушения положений жилищного законодательства РФ.

В ходе проверки установлено, что тариф за содержание и ремонт жилья в размере 8,50 руб./кв.м. утвержден решением общего собрания собственников помещений дома, проведенного 22.03.2008г. Указанный тариф не включает в себя затраты на «вывоз ТБО», «лифт», «обслуживание газового оборудования».

Проверкой также установлено, что затраты на «вывоз ТБО», «лифт», «обслуживание газового оборудования» выставлены в платежных документах заявительницы отдельной строкой.

В нарушение положений действующего жилищного законодательства, размер платы за указанные затраты определяется исполнителем по тарифам не установленным как на общем собрании собственников данного многоквартирного жилого дома, так и не установленным органом местного самоуправления.

Выставление в платежном документе отдельными строками платы за жилищные услуги «вывоз ТБО», «лифт», «обслуживание газового оборудования», не соответствует структуре платы, предусмотренной требованиями ст.154 ЖК РФ. В соответствии с ч.2 указанной статьи, плата за жилое помещение для собственников помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

Из вышеизложенного следует, что разделение статьи «Содержание и ремонт жилого помещения» на отдельные составляющие и выставление отдельными строками дополнительной платы за «вывоз ТБО», «лифт», «обслуживание газового оборудования» не соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ.

Таким образом, проверкой установлены нарушения требований ст.ст. 154, 155 Жилищного кодекса РФ.

В целях приведения структуры платы за жилое помещение и определения размера платы за услугу по содержанию и ремонту жилья в соответствие с требованиями ЖК РФ ООО «УК Своя квартира» выдать предписание.

■ 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):

Запись в Журнал учёта 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 учёта 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 документы: предписание №1781 к акту проверки №1781 от 03.07.2012г.

Подписи лиц, проводивших проверку: (Суровцева Н.И.)

(Паньков А.Н.)

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а): Директор ООО «УК Своя квартира» О.Г. Пыжова

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

«04» июля 2012г.

(подпись)

/ О.Г. Пыжова /

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)