

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

123592, г. Москва, ул. Кулакова, д.20, кор. 2

тел.8(499) 579-94-50

ПРЕДПИСАНИЕ № 08ВХ/04-1644-35-2016

« 11 » апреля 2016 г.

г. Химки Московской области
(место составления)

По результатам проведения плановой (внеплановой) проверки на основании распоряжения от « 17 » марта 2016 г. № 08ВХ/04-1644-35-2016 и руководствуясь положениями ч. 3 ст. 192 и ст. 196 ЖК РФ, Федеральным законом №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», п.п.3,4 Перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в жилищной сфере, утвержденного приказом Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №149 от 18.07.2002 г.; постановлением Правительства Московской области от 02.07.2013 № 485/27 «Об утверждении Порядка осуществления государственного жилищного надзора на территории Московской области и Положения о Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»,

ВЫДАНО ПРЕДПИСАНИЕ: ТСЖ «Дубки»

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество должностного/физического лица)

ПО ЖИЛОМУ ДОМУ, РАСПОЛОЖЕННОМУ ПО АДРЕСУ: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 кор.2
(индекс, почтовый адрес)

№ п/п	Установленные нарушения лицензионных требований согласно жилищному законодательству, с указанием названия, реквизитов, подпунктов, пунктов, статей законодательного или нормативного правового акта, положения которого были нарушены.	Мероприятия (работы), подлежащие исполнению в целях устранения причин и последствий допущенных нарушений	Сроки исполнения
1.	<p>Согласно отчетам потребления тепла (Гкал) жилым комплексом и нежилыми зданиями и помещениями по ул. Лавочкина д. 13 г. Химки Московской области, представленными ТСЖ «Дубки», а также отраженным на официальном сайте товарищества в сети Интернет (http://www.tsj-dubki.ru/) в суммарный объем тепловой энергии, потребленной в процессе производства коммунальных услуг по отоплению и ГВС, <u>включаются вероятные потери тепла в коммуникационных трубопроводах, указанные потери не фиксируются</u> общедомовым прибором учета тепловой энергии ТС-500-0-6-3 № 05216 (---), которым оборудован многоквартирный жилой дом № 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области.</p> <p>При этом в соответствии с п. 2 правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее</p>	<p>ТСЖ «Дубки» необходимо произвести перерасчет размера платы за отопление и ГВС потребителю коммунальных услуг в жилом помещении № 48 д. 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области, без учета объема вероятных потерь тепла в коммуникационных трубопроводах, в соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 54 Правил № 354 за период с 01.04.2013 года по 01.04.2016 года (с учетом проведенных мероприятий в рамках исполнения предписания Госжилинспекции Московской области от 09.06.2014 № 39ОГ-29961-35-20-2015).</p> <p>В дальнейшем производить начисления платы с учетом указанных норм.</p>	01.07.2016

	<p>– Правила № 354) коллективный (общедомовой) прибор учета – это средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.</p> <p>В свою очередь, в соответствии с ч. 1 ст. 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.</p> <p>При производстве коммунальной услуги – отопление, с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества МКД (индивидуального теплового пункта) начисление платы за отопление должно производиться в соответствии с п. 54 Правил № 354, а также формулой 18 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p> <p>При производстве коммунальной услуги – ГВС, с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества МКД (индивидуального теплового пункта) начисление платы за отопление должно производиться в соответствии с п. 54 Правил № 354, а также формулой 20 Приложения № 2 к Правилам № 354 (см. ниже).</p> <p>Таким образом, использование ТСЖ «Дубки» при определении размера платы за отопление и ГВС в многоквартирном жилом доме № 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области вероятных потерь тепла в коммуникационных трубопроводах, суммарно с объемом тепловой энергии, определенным по показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии, противоречит требованиям ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 54 Правил № 354, формуле 18 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p>		
2	<p>Согласно отчетам потребления тепла (Гкал) жилым комплексом и нежилыми зданиями и помещениями по ул. Лавочкина д. 13 г. Химки Московской области, представленными ТСЖ «Дубки», а также отраженным на официальном сайте товарищества в сети Интернет (http://www.tsj-dubki.ru/) при начислении платы за отопление и горячее водоснабжение в многоквартирном жилом доме № 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области в состав платы за указанные коммунальные услуги включается объем электрической энергии, используемый в индивидуальном тепловом пункте.</p> <p>При этом в соответствии с п. 40 Правил № 354 потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) вне</p>	<p>ТСЖ «Дубки» необходимо произвести перерасчет размера платы за отопление и ГВС потребителю коммунальных услуг в жилом помещении № 48 д. 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области, без учета электроэнергии, потребленной в ИТП за период с 01.04.2013 года по 01.04.2016 года. В дальнейшем производить начисления платы с учетом указанных норм. Одновременно произвести перерасчет размера платы за электроэнергию, потребленную на общедомовые нужды, за указанный период в соответствии с требованиями п. 44 Правил № 354, формулами № 12 и 15 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p>	01.07.2016

<p>зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).</p> <p><u>В состав общего имущества указанного многоквартирного дома включается оборудование, используемое при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению – индивидуальный тепловой пункт, следовательно, электроэнергия, потребленная в ИТП на цели: освещения, циркуляции коммунального ресурса и пр., должна быть включена в состав платы за электроэнергию, потребленную на общедомовые нужды.</u></p> <p>Порядок начисления платы за коммунальные услуги, (в том числе электроэнергию) потребленные на общедомовые нужды определяет п. 44 Правил № 354. Согласно п. 44 Правил № 354 размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с <u>формулой 10</u> приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом <u>распределяемый</u> 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.</p> <p>Объем электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, определяется в соответствии с формулой 12 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p> <p>Нормативный объем электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, определяется в соответствии с формулой 15 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p> <p>Нормативы потребления электроэнергии на общедомовые нужды на территории Московской области установлены распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 09.12.2014 № 162-РВ. Согласно указанному распоряжению при определении нормативного объема электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, учитываются следующие группы оборудования: осветительные установки, силовое оборудование лифтов, насосы и аппаратура управления насосами подачи ХВС, циркуляционные насосы ГВС, циркуляционные насосы отопления, прочее оборудование.</p> <p>Таким образом, включение ТСЖ «Дубки» в состав платы за ГВС и отопление электроэнергии, использованной в ИТП,</p>	<p>В дальнейшем производить начисления платы с учетом указанных норм.</p>
--	---

	<p>противоречит требованиям п. 40 и 44 Правил № 354, формул № 12 и 15 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p>		
3	<p>Согласно отчетам потребления тепла (Гкал) жилым комплексом и нежилыми зданиями и помещениями по ул. Лавочкина д. 13 г. Химки Московской области, представленными ТСЖ «Дубки», а также отраженным на официальном сайте товарищества в сети Интернет (http://www.tsj-dubki.ru/), при расчете платы за тепловую энергию, потребленную на цели отопление, используется совокупный объем тепловой энергии, потребленной домами № 13 корп. 1, № 13 корп. 2, № 13 корп. 5 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области.</p> <p>При этом многоквартирный дом № 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии <u>ТС-500-0-6-3 № 05216 (-/-/-)</u></p> <p>В свою очередь, в соответствии с ч. 1 ст. 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.</p> <p>При производстве коммунальной услуги – отопление, с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества МКД (индивидуального теплового пункта) начисление платы за отопление должно производиться в соответствии с <u>п. 54 Правил № 354</u>, а также формулой 18 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p> <p>Таким образом, использование ТСЖ «Дубки» совокупного объема тепловой энергии, потребленной домами № 13 корп. 1, № 13 корп. 2, № 13 корп. 5 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области для расчета размера платы за отопление в д. 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области, противоречит требованиям ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 54 Правил № 364 и формуле 18 Приложения № 2 к Правилам № 354.</p>	<p>ТСЖ «Дубки» необходимо произвести перерасчет размера платы за отопление потребителю коммунальных услуг в жилом помещении № 48 д. 13 корп. 2 по ул. Лавочкина г. Химки Московской области, без учета тепловой энергии, потребленной в д. 13 корп. 1 и д. 13 корп. 5 по ул. Лавочкина г. Химки, за период с 01.04.2013 года по 01.04.2016 года. В дальнейшем производить начисления платы за отопление с учетом указанных норм.</p>	01.07.2016
4	<p>В платежном документе потребителя по указанному адресу за февраль 2016 года отражены следующие сведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общая площадь дома – 20177,1 м²; - общая площадь жилых и нежилых – 20177,1 м²; - площадь жилого помещения № 48 – 114,7 м². <p>При этом в техническом паспорте указанного многоквартирного дома отражены следующие сведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общая площадь дома – 20175,1 м²; - общая площадь жилых и нежилых – 16501,2 м²; <p>Также заявителем представлена копия свидетельства о государственной регистрации права от 12.03.2012 № 50-АГН 458734, согласно</p>	<p>ТСЖ «Дубки» необходимо провести сверку площадей многоквартирного дома (общая площадь здания, площадь жилых и нежилых помещений, площадь жилого помещения № 48). В дальнейшем в платежном документе по жилому помещению № 48 необходимо отражать фактические площади (общая площадь здания, площадь жилых и нежилых помещений, площадь жилого помещения № 48).</p>	01.07.2016

	которому площадь жилого помещения № 48 по указанному адресу составляет 114,2 м ² .		
5	<p>В платежных документах потребителя по указанному адресу за период с марта 2013 года по февраль 2016 года отсутствуют данные в графе «объем оказанных услуг на общедомовые нужды», а также <u>объем потребления коммунальной услуги по отоплению</u>. При этом в соответствии с п. 69 Правил № 354 в платежном документе указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пп. «г» <u>объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами;</u> - пп. «д» <u>объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами.</u> <p>Отражение указанных сведений также предусмотрено Постановлением Правительства Московской области от 27 декабря 2013 г. № 1161/57 утверждена форма Единого платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг.</p>	<p>ТСЖ «Дубки» необходимо привести платежный документ по указанному адресу в соответствие с требованиями пп. «г» и пп. «д» п. 69 Правил № 354, путем указания в платежном документе <u>объема потребления электроэнергии на ОДН в кВт/ч и объема потребления отопления в Гкал.</u> В дальнейшем производить начисления платы с учетом указанных норм.</p>	01.07.2016

Примечания: а) пустые строки прочеркнуть; б) при продолжении таблицы – указать на _____ листах

Должностное лицо Главного управления Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»


(подпись)

(подпись)

Елисеева М.Е.
(фамилия, инициалы)
Гирин Д.В.
(фамилия, инициалы)

ПРИНИМАЛИ УЧАСТИЕ: _____

ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ:

1. ДАННЫЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ЖИЛОГО ДОМА:

Год постройки:; серия проекта:; этажей:; кол-во секций: ; кол-во квартир: ; материал: стен, кровли.
Площадь (кв. м.): общая, жилая, крыши _____, фасада _____, участка _____,
подвала _____, чердака _____, наличие ВДГО _____
Другие данные: _____