Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Ижевска

Ижкар Администрациысь улонниосьяно соосты ужатонъя возёс кивалтонни

426034, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 245, тел. (3412) 41-45-00, 41-45-10 факс: (3412) 41-45-11,
e-mail: main@zhkh.izh.ru , http://www.izh.ru

от _____ № _____
на № _____ от _____

Уважаемый Евгений Валерьевич!

По Вашему обращению по определению размера платы за коммунальную услугу горячее водоснабжение на общедомовые нужды Управлением жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Ижевска проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «УКС».

Как следует из пояснений ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» между ООО «Удмуртские коммунальные системы» и ООО «Аргон 19» был заключен договор теплоснабжения № К2682 от 01.07.2012 года, сторонами было подписано дополнительное соглашение к договору теплоснабжения, согласно которому при наличии у управляющей организации задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленную тепловую энергию в размере, превышающей стоимость тепловой энергии за 3 расчетных периода (месяца), ресурсоснабжающая организация в праве в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора теплоснобжения. В связи с тем, что задолженность ООО «Аргон 19» за потребленную тепловую энергию согласно акту сверки превышала 3 расчетных периода ООО «Удмуртские коммунальные системы» направило уведомление об отказе исполнения договора № К2682 от 01.07.2012 года с 01.09.2014 года.

Между ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» (Агент) и ООО «УКС» (Принципал) заключен Агентский договор № 22 от 29.12.2014 года на совершение от имени Принципала юридических и иных значимых действий, связанных с осуществлением Принципалом деятельности в сфере горячего водоснабжения на территории г. Ижевска и г. Сарапула.

Поскольку Агентский договор № 22 от 29.12.2014 года заключены от имени и за счет Принципалов, то в соответствии с ч.1 ст. 1005 ГК РФ по сделкам, совершенным Агентом с третьими лицами от имени и за счет Принципалов, права и обязанности возникают непосредственно у Принципалов.

В виду отсутствия договора теплоснабжения между ООО «Удмуртские коммунальные системы» и ООО «Аргон 19», и отсутствием заключенного договора с иным исполнителем коммунальных услуг, согласно п. 14, 17(пп. Б) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года для обеспечения качественного и бесперебойного ресурсоснабжения потребителей, ресурсоснабжающая организация приступила к предоставлению коммунальных услуг по горячему водоснабжению в жилых и нежилых помещениях, а также в помещениях, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов под управлением ООО «Аргон 19».

В период с 01 сентября 2014 года по 31 августа 2015 года между ООО «ЭнергосбыТ Плюс» и ООО «ИВЦ-Ижевск» действовал субагентский договор, на основании которого ООО «ИВЦ-Ижевск» осуществлял расчет размера платы, формирование и доставку платежных документов потребителям коммунальных услуг.

В связи с расторжением субагентского договора от 29.09.2014 года № 19, заключенного с ООО «ИВЦ Ижевск», ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» с 01.09.2015 года самостоятельно производит расчет размера платы за коммунальные услуги по многоквартирным домам под управлением ООО «Аргон 19».

Согласно ч. 1 ст. 157 Жилищного Кодекса РФ, 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги до 01.09.2012 года устанавливался Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 года (далее – Правила 307). С 01.09.2012 года порядок расчета размера платы за коммунальные услуги установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года (далее – Правила 354).

Согласно п. 40 Правил 354, потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне 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 (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Расчет размера платы за индивидуальное потребление коммунальных услуг производится пропорционально объему, определенному по прибору учета в квартире или утвержденному нормативу потребления органом государственной власти субъекта РФ. Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные за расчетный период на общедомовые нужды установлен разделом III приложения №2 Правил 354. Расчет размера платы производится пропорционально общей площади помещения (квартиры, нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме). В случае, если объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период меньше, чем сумма объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, расчет производится пропорционально количеству проживающих в доме граждан (п.46 и п.47 Правил 354).

Согласно п. 44 Правил 354, распределяемый 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.

В случае если указанное решение не принято, объем 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, исполнитель оплачивает за счет собственных средств.

Указанный порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с Правилами 354 исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация (к примеру, ООО «Удмуртские коммунальные системы»). В таком случае объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально

размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (без учета ограничения).

При выполнении расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в случае оборудования многоквартирного дома общим узлом учета применяются формулы №№10,12 приложения №2 к Правилам 354.

Объемы, применяемые в расчете, формируются следующим образом:

- показания общедомового (общедомовых) узла учета;
- показания индивидуальных приборов учета (передаются собственниками);
- расчет по установленному нормативу при отсутствии индивидуальных приборов учета (фактическое потребление коммунального ресурса будет отличаться от нормативного потребления);
- расчет по среднемесячному объему потребления либо установленному нормативу в случае отсутствия сведений (не представления данных) от потребителей (фактическое потребление коммунального ресурса в соответствующем расчетном периоде будет отличаться от среднемесячного объема потребления);
- перерасчет коммунального ресурса потребителям на основании контрольных проверок показаний индивидуальных приборов учета.

В соответствии с письмом Министерства регионального развития РФ от 22.11.14 года N 29433-ВК/19 значения общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

Согласно п. 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее Правила 170) в состав технической документации длительного хранения входят, в том числе, паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок.

Ответственным лицом по содержанию общего имущества и предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирном доме согласно ч. 2.3 ст.161 ЖК РФ является управляющая компания, которая в соответствии с п. 1.6 Правил 170 должна вносить изменения в технический паспорт многоквартирного дома.

Кроме того, согласно п.п. а п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 управляющая компания принимает, хранит и передает техническую документацию на многоквартирный дом, а также ее актуализирует и восстанавливает (при необходимости).

Многоквартирный дом № по ул. в г. Ижевске, согласно Акта повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии у потребителя от 2015 года оборудован общедомовым узлом учета тепловой энергии, который учитывает нагрузку по отоплению и горячему водоснабжению (тип прибора – Взлет ТСВР-024, заводской номер – , период допуска с .2015 года по 2016 года).

Согласно копии технического паспорта на многоквартирный дом № по ул. г. Ижевска площадь жилых и нежилых помещений составляет 4861,80 м2 (площадь жилых помещений 4861,80 м2, площадь нежилых помещений 0 м2).

Из предоставленного счет - извещения за декабрь **по квартире № многоквартирного дома № по ул.** был произведен расчет размера платы за горячее водоснабжение, предоставленное на общедомовые нужды:

Месяц	Расход ГВС по ПУ, м3	Расход ГВС жилыми и нежилыми помещениями, м3	Расчетное потребление ГВС на ОДН, м3	Площадь квартиры, м2	Общая площадь жилых и нежилых помещений, м2	Тариф, руб.	Расчетная сумма к оплате, руб.	Предъявлено ООО "УКС", руб.	Разница в начислениях, руб.
Декабрь 2015	328,97	-412,17	741,14	50,2	4861,80	93,98	719,19	1119,46	-400,27

Проведя анализ счет – извещения за декабрь установлено, что в нарушение действующего законодательства ООО «УКС» **излишне предъявлено за горячее водоснабжение, предоставленное на общедомовые нужды** по квартире № многоквартирного дома № по ул. **400,27 руб.**

В адрес ООО «УКС» направлено предписание об устранении выявленных нарушений со сроком выполнения 29.04.2016 года.

Заместитель начальника управления
-начальник Отдела муниципального жилищного контроля –
муниципальный жилищный инспектор О.В. Симакова

И.О. Скакодуб
41-45-01

При ответе просьба ссылаться на наш исходящий номер и дату