

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ " У Фруктовой" за 2012 год

г. Н. Новгород

" 28 " февраля 2013 года

Ревизионная комиссия в составе:

члены комиссии Гродникова З.С., Волкова Е.Е.,

провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ " У Фруктовой" за период с 01 января по 31 декабря 2012 года. По результатам проверки составлен данный отчет, который должен быть доведен до сведения общего собрания собственников.

В проверяемом периоде обязанности исполняли:

- председателя правления - Грачев Алексей Владимирович

- бухгалтера - Мартянова Татьяна Геннадьевна

- члены правления - Игонин Сергей Николаевич, Фуфаева Наталья Константиновна, Иванова Ирина Викторовна, Бардина Любовь Васильевна (избрана на общем собрании 12.10-25.10.2012).

Проверка производилось на основании следующих документов:

- Устав ТСЖ;

- Протоколы заседаний Правления товарищества;

- Договоры хозяйственной деятельности (выборочно);

- Кассовая книга (отсутствует);

- Авансовые отчеты;

- Первичные документы по банку (документы за каждый день распечатанные из системы клиент-банка, без отметки банка);

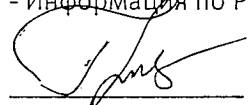
- Декларации расчетов по налогам и отчислениям в ПФ и ФСС, ИФНС;

- Данные аналитического учета по счетам: 50 «Касса»; 51 «Расчетный счет»; 60 «Расчеты с поставщиками»; 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»; 68 «Налоги и сборы»; 69 «Расчеты по социальному страхованию»; 70 «Расчеты по оплате труда»; 71 «Расчеты с подотчетными лицами»; 76 «Разные дебиторы и кредиторы»; 86 «Целевое финансирование»; 91 «Прочие доходы и расходы»;

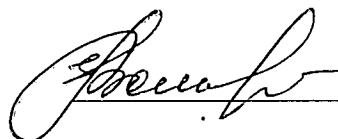
- Показания по приборам учета, передаваемые поставщикам;

- Сведения о начислениях за электроэнергию, ГВС, ХВС за октябрь-декабрь 2012 года по собственникам;

- Информация по Расчету ОДН.



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО:**Оценка достоверности источников информации для проведения проверки.**

Источником информации для проведения проверки в ТСЖ является бухгалтерский учет.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ возложены на бухгалтера. ТСЖ ведет бухгалтерский и налоговый учет в программе 1С «Бухгалтерия».

Вся информация для проверки предоставлялась на бумажных носителях или частично выгружалась в файлы формате Excel. Ревизионной комиссии было отказано в предоставлении сведений в электронном формате выгрузки из программы 1С, поэтому ревизионной комиссией, не был произведен анализ фактического поступления средств от жителей по статьям начислений и задолженности жителей отражена без аналитического учета.

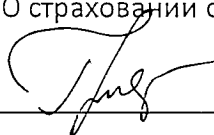
Бухгалтерский учет в ТСЖ «У Фруктовой» ведется по упрощенной системе налогообложения. П.3 ст. 4 Закона № 129-ФЗ освобождает налогоплательщиков на упрощенной системе налогообложения от обязанности ведения бухгалтерского учета, за исключением учета основных средств и нематериальных активов в порядке, предусмотренном законодательством РФ о бухгалтерском учете, учет поступлений (доходов) и расходов ведется в порядке, установленном гл. 26.2 НК РФ. Согласно п. 4 ст. 346.11 НК РФ. Товарищество, поскольку находится на упрощенной системе бухгалтерского учета обязано соблюдать действующий порядок ведения кассовых операций. А также обязательно исчислять и уплачивать налог при УСН, т.к. используется пониженные тарифы для исчисления налогов от заработной платы.

1. Всего за 2012 год ревизионной комиссии предоставлено 12 протоколов правления:

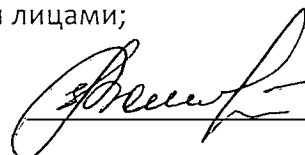
№01/12 от 26.01.2012; № 02/12 от 19.02.2012; № 03/12 от 26.02.2012; № 04/12 от 17.04.2012; № 05/12 от 14.06.2012; № 06/12 от 30.08.2012; № 07/12 от 25.09.2012; № 08/12 от 01.10.2012; № 09/12 от 01.11.2012; № 10/12 от 08.11.2012; № 11/12 от 22.11.2012; № 12/12 от 22.11.2012г.

На заседаниях правления рассматривались следующие основные вопросы:

- Об повестках собраний членов ТСЖ, утверждении результатов голосования общих собраний членов ТСЖ;
- О принятии тарифов на содержание жилья в 2012 году;
- Об установке и подключении домофонов;
- Личное заявление Грачева А.В. о прекращении исполнения обязанностей председателя правления;
- Личные заявления собственников жилых и нежилых помещений по разным вопросам;
- Об изменении в Устав ТСЖ;
- Об установке ограждений по пешеходной дорожке, ограничения въезда автотранспорта внутрь дома;
- Об уборке гаражного комплекса;
- О заключении договора на размещение оборудования "Сумма Телеком";
- О страховании ответственности ТСЖ перед третьими лицами;



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

- Рассматривалось представление прокуратуры Нижегородского района г. Н. Новгорода об устранении нарушений законодательства № 3-2-2012 от 08.11.2012 года. Выявлены нарушения жилищного законодательства, которые необходимо устранить, объявлено замечание председателю правления;
- О должниках по коммунальным услугам;
- О включении в квитанцию целевого взноса на детскую площадку в сумме 800 рублей;
- Прочие вопросы.

Замечания по п.1:

- В протоколе 04/12 правление единогласно приняло решение об установке ограждения пешеходной дорожки, которая находится на территории администрации города. Тем самым правление нарушило ст. 148 ЖК, в части по обслуживанию и ремонту общего имущества дома, потратив 30576 руб. Правление приняло решение об установлении барьеров на въезде внутрь двора принят, без вынесения путем голосования на общее собрание – потрачено 12520 руб.
- В протоколе 06/12, (до принятия Устава ТСЖ в новой редакции) при решении вопроса о проведении общего собрания членов ТСЖ, правление единогласно приняло решение разместить информацию о собрании на сайте ТСЖ, тем самым нарушив ст.146 ЖК и Устав ТСЖ ".....Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом по инициативе которого созывается общее собрание, или вручается каждому члену ТСЖ под расписку..."
- На основании протокола 11/12 правление ТСЖ не контролирует выполнение своих решений, а именно не исполнены предписания Прокуратуры Нижегородского района г. Н. Новгорода;
- В протоколе 05/12 правление приняло решения о заключении договора на уборку гаражного комплекса, что является незаконным решением правления, т.к. размер обязательных платежей не был утвержден общим собранием;
- Согласно ст.145 ЖК и Устава ТСЖ обязательные платежи относятся к компетенции общего собрания, тариф - установленный в сумме 300 руб. взимается с собственников боксов в подземной автостоянке незаконно, т.к. не был принят и утвержден общим собранием.

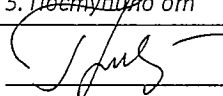
2. Для проверки финансовых поступлений были предоставлены документы на бумажных носителях, сформированные из системы Клиент-банк (не заверенные банком) и выписки из лицевого счета по расчетным счета ТСЖ « У Фруктовой»(с отметкой банка).

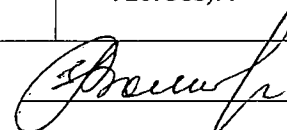
ТСЖ имеет 2 расчетных счета:

Первый - в Нижегородском филиале ОАО «Банк Москвы» - № 40703810800490002988

Второй – в НФ « НПСБ» ОАО АКБ « САРОВБИЗНЕСБАНК» - № 40703810607720000157

Банк	Остаток на 01.01.2012	Поступления	Выбытие	Остаток на 01.01.2013
ОАО «Банк Москвы»	624681,80	7835157,63	7318351,63	1141487,80
В т.ч.				
1. Целевые (ГАЗ)	260524,00	129000,00	65667,86	323856,14
2. Целевые (боксы)		40000,00		40000,00
3. Пульты к шлагбауму		43500,00	44700,00	-1200,00
4. За ЖКУ и по смете	364157,80	7589558,91	7207983,77	745732,84
5. Поступило от				

 З.С. Гродникова З.С.

 Е.Е. Волкова

Организаций (реклама в лифтах, размещение оборудования Интернет-провайдерами, и т.д.)		33098,72		33098,72
АКБ «САРОВБИЗНЕСБАНК»	8366,60	0	0	8366,60

В остатке на 01.01.2013 г. по счету ОАО «Банк Москвы»

- сумма целевых по газу – 323856,14 руб.

- сумма целевых по боксам – 40000 руб.

Сумма остатка на счете по состоянию на 01.01.2013 г. для платежей по текущей финансовой деятельности, составляет – 777631,66 руб.

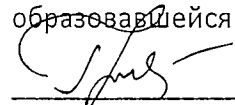
3. В результате проверки документов предоставленных бухгалтером Мартьяновой Т.Г. ревизионная комиссия определила начисления и поступления по собственникам ТСЖ:

Задолженность за собственниками по данным бухгалтерского учета в программе 1С на 01.01.2012 года - 4361377,78

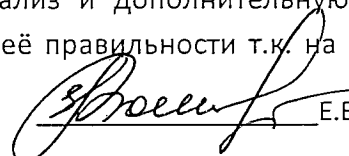
Период	Начислено собственникам жилых и нежилых помещений, гаражный комплекс	Оплачено собственниками жилых и нежилых помещений, гаражный комплекс
Январь 2012	939691,04	544763,45
Февраль 2012	1203007,69	767407,84
Март 2012	802074,7	897689,63
Апрель 2012	627228,23	661437,69
Май 2012	401664,68	511537,19
Июнь 2012	403876,51	391837,67
Июль 2012	373082,24	388454,03
Август 2012	429172,67	316419,08
Сентябрь 2012	467166,37	643921,5
Октябрь 2012	692461,49	410674,5
Ноябрь 2012	934314,87	1399001,38
Декабрь 2012	1190436,48	656414,95
Пени	28127,21	
Льготы членам правления	-66202,81	
Перерасчеты, корректировки	-394173,55	
Итого:	8031927,82	7589558,91

Задолженность за собственниками по данным бухгалтерского учета в программе 1С на 01.01.2013 года - 4803746,69.

Требуется дополнительно провести детальный анализ и дополнительную проверку образовавшейся задолженности, чтобы убедиться в её правильности т.к. на 01.01.2013



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

года задолженность ТСЖ, перед поставщиками услуг составляет 623881,45 руб. Детальная проверка возможно при условии выгрузки базы данных из программы учета 1С в электронном виде.

4. Ревизионной комиссией был проведен анализ начислений по коммунальным услугам: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроэнергия за 2012 год, ОДН за 4 квартал 2012 года

Отопление

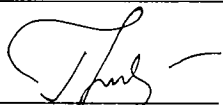
	Выставлено поставщиком		Начислено по квитанциям	Отклонение (-)-недоплата (+)-переплата
	Гкал	Сумма	Сумма	
Жители	1481,4	2355890,44	2800242,23	+444351,79
Офисы	337,41	533445,43	657727,43	+124282
Всего	1818,81	2889335,87	3457969,66	+568633,79

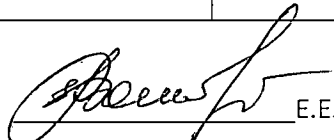
Нагрев ХВС для ГВС

	Выставлено поставщиком		Начислено по квитанциям	Отклонение (-)-недоплата (+)-переплата
	Гкал	Сумма	Сумма	
Жители	616,65	982774,85	285960,25	-696814,60
Офисы	8,7	14534,8	1988,22	-12546,58
Всего	625,35	997309,65	287948,47	-709361,18

Холодное водоснабжение

	Выставлено поставщиком		Начислено по квитанциям	Отклонение (-)-недоплата (+)-переплата
	М3	Сумма	Сумма	
Жители	12268,5	236835,16	178249,61	-58585,55
Офисы	370	10219,17	9290,59	-928,58
Всего	12638,5	247054,31	187540,20	-59514,11


З.С. Гродникова З.С.


Е.Е. Волкова

Электроэнергия

	Выставлено поставщиком		Начислено по квитанциям	Отклонение (-)-недоплата (+)-переплата
	кВт	Сумма	Сумма	
Жители	297990	705810,27	922765,71	+ 216955,44
Офисы	42320	198643,23	146472,24	-52170,99
Боксы	6520	30057,2	0	-30057,20
Всего	346830	934510,70	1069237,95	+134727,21

Замечания по п.4

При анализе коммунальных услуг было установлено, что начисления собственникам по отоплению и горячему водоснабжению не соответствуют документам, выставленным от поставщиков услуг.

По отоплению - жителям выставлено на 444351,79 руб., больше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг; офисам выставлено на 124282 руб. больше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг.

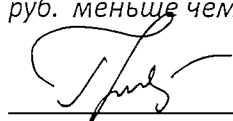
По горячему водоснабжению – жителям выставлено на 696814,60 руб. меньше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг; офисам выставлено на 12546,58 руб. меньше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг.

В общей сложности не выставлено жителям и офисным помещениям за отопление и горячее водоснабжение 140727,39 руб., а, следовательно, суммы были использованы с других статей расходов, что является нарушением.

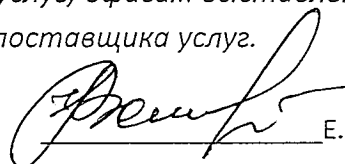
Ревизионная комиссия, отмечает, что данный способ начислений по отоплению и горячему водоснабжению не соответствует и противоречит законодательству РФ в области ЖКХ, которое регламентируется постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

В постановление правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., установлены правила оказания коммунальных услуг, и председатель правления должен исполнять законодательство РФ. Ревизионная комиссия считает, что должен быть сделан перерасчет за отопление и горячее водоснабжение за 2012 год в соответствии с постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

По холодному водоснабжению - жителям выставлено на 58585,55руб. меньше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг; офисам выставлено на 928,58 руб. меньше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг.



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

В общей сложности не выставлено жителям и офисным помещениям за холодное водоснабжение 59514,11 руб., а, следовательно, суммы были использованы с других статей расходов.

По электроэнергии - жителям выставлено на 216955,44 руб., больше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг; офисам выставлено на 52170,99 руб. меньше чем суммы по счетам-фактурам от поставщика услуг; по боксам оплата за электроэнергию не выставлялась в сумме – 30057,20 руб.

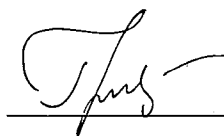
Расчет Общедомовых нужд (ОДН) по электроэнергии и холодному водоснабжению.

Согласно документам, предоставленным бухгалтером Мартьяновой Т.Г. был проверен расчет показателей ОДН за октябрь – декабрь 2012 года.

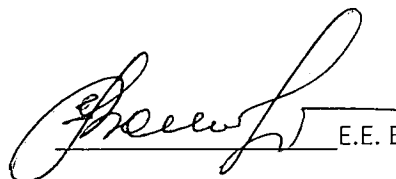
ОДН по электроэнергии – проверка показала, что количество кВт, по которым производился расчет ОДН, соответствует действительным (показаний по количеству кВт по боксам в расчете нет). Т.к. не выставлены в полном объеме на оплату суммы офисным помещениям и боксам, и жители оплатили большую сумму, ревизионная комиссия рекомендует не выставять ОДН и произвести перерасчет.

ОДН по холодному водоснабжению - проверка показала, что количество м3, по которым производился расчет ОДН, не соответствует показаниям за октябрь – декабрь 2012 года, в документах от поставщиков. Количество м3 для расчета больше, чем в документах поставщиков. Ревизионная комиссия считает, что расчет показателя ОДН по холодному водоснабжению был произведен - не верно. Необходимо сделать перерасчет.

ХВС	Расход по показаниям общедомовых счетчиков				Итого по Общедом. ПУ	Выставлено поставщиком	Отклонение, м3
	Счетчи к ж/д 80 ХВ	Счетчи к ж/д 20	Нежилые помещен ия ХВС	Ж/ Д ГВ С			
с 26.09.12 по 25.10.12	1198	79	35	420	1312	1277	35
с 26.10.12 по 25.11.12	1342	71	36	526	1449	1413	36
с 26.11.12 по 25.12.12	1269	53	30	551	1903	1022,5	880,5



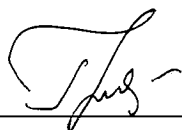
З.С. Гродникова З.С.



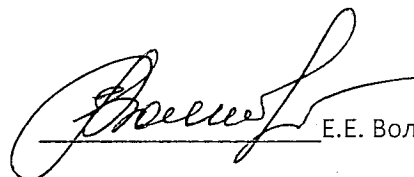
Е.Е. Волкова

5. Фактическое исполнение бюджета по статье «Содержание жилья» за 2012 год.

В таблице приведена постатейная расшифровка фактических расходов, согласно, сметы на 2012 год. Несмотря на незначительные отклонения по статьям, общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ, произведена в пределах утвержденной сметы на 2012 год. Анализ сметы определяет, что экономия составила **4,46** руб. с метра кв., на общую сумму 721629,64 руб. или 23 % от утвержденной сметы на 2012 г. и возможно снижение расходной части сметы на содержание жилья.




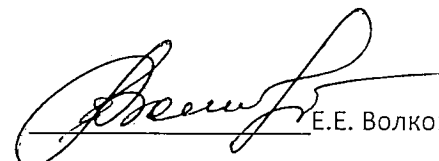
З.С. Гродникова З.С.



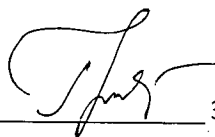
Е.Е. Волкова

	Статья расходов	План на 2012 год	план на 1 м2	Факт за 2012 год	факт на 1 м2	Отклонение (руб.)	отклонение на 1 м2 (-) перерасход (+) экономия
1.	Фонд оплаты труда	894000	5,53	889952,13	5,50	4047,87	0,03
	в т.ч.						
	Председатель правления			241379,63			
	Бухгалтер			180324,68			
	Паспортист			70939,4			
	Слесарь-сантехник			142499,16			
	Электрик			72224,73			
	Дворник			120484,53			
	Доп. фонд.			26100			
	Уборщица			36000			
2.	Страховые взносы от ФОТ	232440	1,44	179718,14	1,11	52721,86	0,33
3.	Услуги баня (ТСЖ)	56600	0,35	39309,64	0,24	17290,36	0,11
4.	Обслуживание лифтов	391600	2,42	328338,23	2,03	63261,77	0,39
	в т.ч.						
	ООО "Фирма Лифтремонт"	336600	2,08	321654,23	1,99	14945,77	0,09
	Тех.освид. лифтов	45000	0,28	6684	0,04	38316	0,24
	Страхование лифтов	10000	0,06	0	0,00	10000	0,06
5.	Обслуживание теплосетей	138600	0,86	111600	0,69	27000	0,17
	в т.ч.						
	Опрессовка теплосетей (Нижневтеплоэнерго)ремонт пластинчатого подогреват.	45000	0,28	28800	0,18	16200	0,10
	Обслуживание теплосетей (ООО "Теплостройкомплект") (ИТП)	93600	0,58	82800	0,51	10800	0,07
6.	Обслуживание газовых сетей в т.ч. Аварийно диспер.обслужив.	20120	0,12	20120	0,00	20120	0,12
7.	Вывоз ТБО (Фарбе-ЦН)	84000	0,52	100958	0,62	-16958	-0,10
8.	Обслуживание наружных сетей освещения	44000	0,27	53600,85	0,33	-9600,85	-0,06
9.	Услуги клининговых компаний	180000	1,11	116100	0,72	63900	0,40
10.	Механизированная уборка снега	50000	0,31	26518	0,16	23482	0,15
11.	Наружное и внутреннее освещение МОП	84000	0,52	53198,54	0,33	30801,46	0,19
12.	Ремонт и обслуживание домофонов	48000	0,30	34740	0,21	13260	0,08
13.	Ремонт помещений для ТСЖ	58000	0,36	14930,00	0,09	43070	0,27
	в т.ч.						
	ООО АРН-Мебель			14930,00			
14.	Оргтехника программы расходные материалы	26000	0,16	30037,5	0,19	-4037,5	-0,02
15.	Текущий ремонт (материалы для текущего ремонта помещений и ремонт оборудования)	400000	2,47	218546,92	1,35	181453,08	1,12
	в т.ч.						
	ООО "АриСтрой"-сантех.материалы			45635,94			
	ИП Бормотов М.А. (муж на час) - сантехнические работы			8380,00			

 З.С. Гродникова З.С.

 Е.Е. Волкова

	ОАО Лемекс (изгот. И установка м/конст.навеса над лоджией ж.д.)			34220,00			
	ООО "Форт"-дверь метал.с устан.			29312,00			
	ООО Знак-НН (барьеры парк.с достав.)			12520,00			
	ООО "Орион-НН" (метал.огражд.)			40576,00			
	ООО ОБИ-хоз.товары			22726,10			
	ЗАО Группа ОРДЕР -панели ПВХ и пр.			10535,88			
	ООО "Интел.сис.без."-наклейки для шлагбаума			2041,00			
				0,00			
16	Противопожарные мероприятия	117600	0,73	44652,00	0,28	72948	0,45
	в т.ч.						
	ООО Альфа-Проект"-двери			44652,00			
17	Дератизация и дезинсекция	9000	0,06	0	0,00	9000	0,06
18	Хозрасходы	90000	0,56	92312,94	0,57	-2312,94	-0,01
	в т.ч.						
	АСВТ-НН (услуги связи)			1783,40			
	Волга-Петролеум (карта)			1240,00			
	ООО "ИСБ" (пульты)			44700,00			
	ООО МИР инструмента (хоз.товары)			1235,94			
	ТД "Спецодежда"-приоб.спецодежды			4067,00			
	ООО СТК Мастер-строй -песок с дост.			4000,00			
	УФПС-почтовые конверты			3300,00			
	ООО ОБИ-мойка KARCHER			11490,00			
	ООО ОБИ-хоз.товары			11036,60			
	Ремурс-Трейдинг-хоз.товары			295,00			
	ИП Князева-прием.внеш.для шлагб.			4500,00			
	Зао Регион-автом.(фотореле и суг таймер)			525,00			
	ООО Технологии сохр.Брукс(сиг.пласт.устр.)			4140,00			
19	Юридические услуги	35000	0,22	42700,00	0,26	-7700	-0,05
	в т.ч.						
	адвокат Снегирев В.К.-иск к Платонову ИЮ			20000,00			
	ИП Щелоков -юр.ид.услуги			22700,00			
20	Обязательное обучение и аттестация персонала	28000	0,17	0	0,00	28000	0,17
21	Недвижимые расходы	149348	0,92	37465,47	0,23	111882,53	0,69
	в т.ч.						
	ООО "Весенние инвестиции" - аренда зала для собрания			4800,00			
	ФГУП БТИ-тех.паспорт			19374,68			
	Прочие налоги и сборы (нег.возд.окр.ср. и госп.)			13290,79			
	Итого:	3136308	19,39	2414678,36	14,93	721629,64	4,46



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

6. В 2012 году ТСЖ « У Фруктовой» производились проверки:

- Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области;

- Прокуратурой Нижегородского района г. Н. Новгорода.

(приложение 1), стр. 13-21 отчета ревизионной комиссии.

Выводы:

По результатам проверки установлено, что задолженность на 01.01.2013 года по расчетам с поставщиками услуг и производителями работ составляет -623881,45руб. - это переходящий остаток, т.к. поставщики счета на услуги выставляют до 1 числа, а ТСЖ оплату производит позже.

Дебиторская, кредиторская задолженность и остаток средств на расчетном счете на 01 января 2013года, а так же дебиторская задолженность по оплате за ЖКУ позволяют в полном объеме произвести расчет по счетам за услуги 2012 года, которые будут оплачиваться в 2013 году.

Согласно, документов, предоставленных для проверки расчеты с собственниками по платежам за ЖКУ и содержание гаража, с поставщиками и подрядчиками производятся в безналичном порядке, наличные денежные средства в работе ТСЖ не использовались.

Выплата заработной платы сотрудникам ТСЖ осуществляется на пластиковые карты.

В отчетном периоде к общему имуществу добавился гаражный комплекс, рекомендуется учет начислений и расходов вести отдельно.

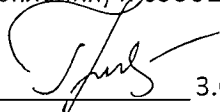
Финансовое состояние ТСЖ устойчивое.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ по результатам проверки:


1. Улучшить работу с должниками.

2. Годовые сметы расходов на содержание общего имущества необходимо делать с анализом, учитывая прошлый год.

3. Председателю правления, бухгалтеру, членам правления необходимо разобраться в причинах неправильного начисления за коммунальные услуги (ХВС, ГВС и отопления) и сообщить о принятых мерах.



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

4. Ревизионная комиссия требует, взыскать с офисов и боксов суммы за электроэнергию, согласно документам и расчетов от поставщиков услуг

5. По ОДН за электроэнергию и ХВС сделать перерасчет.

6. Сделать смету расходов по боксам и утвердить на общем собрании. По незаконно собранным средствам сделать перерасчет.


7. По ограждению пешеходной дорожки на территории города - вынести на решение общего собрания « О взыскании с председателя правления ТСЖ 30576 руб. за незаконно потраченные деньги».

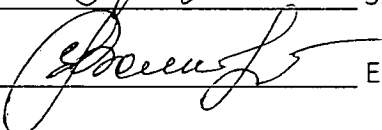
8. По результатам проверки Прокуратуры Нижегородского района, незаконно начисленные льготы членам правления убрать и сделать им перерасчет.

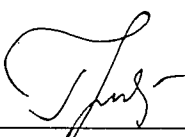
9. Председателю правления Грачеву А.В. предоставить письменные объяснения общему собранию по фактам проверок. Раскрыть причины, почему были допущены нарушения, выявить виновных лиц, какие меры приняты.

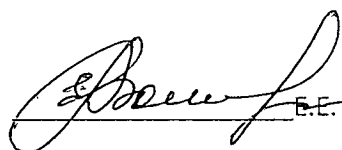
10. Председателю правления Грачеву А.В. , бухгалтеру Мартьяновой Т.Г., ознакомится и исправить нарушения указанные в замечаниях к п. 1 и к п. 4(см. выше).

Ревизионная комиссия


_____ З.С. Гродникова


_____ Е.Е. Волкова


_____ З.С. Гродникова З.С.


_____ Е.Е. Волкова

Приложение 1

Председателю правления
ТСЖ «У Фруктовой»
Грачеву А.В.
ул. Родионова, д. 25. г. Н. Новгород, 603093

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

об устранении нарушений
жилищного законодательства

Прокуратурой Нижегородского района города Нижнего Новгорода по обращению Платонова И.Ю. проведена проверка соблюдения жилищного законодательства в ТСЖ «У Фруктовой» (далее ТСЖ), расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25.

В ходе проверки установлено, что извещения членов ТСЖ, а также собственников помещений дома №25 по ул. Родионова о проведении общих собраний размещаются в местах доступных для собственников помещений, а именно: вывешиваются на досках объявлений в подъездах и входах в нежилые помещения, публикуются на официальном сайте ТСЖ, что является нарушением ч. 1 ст. 146 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), а также п. 8.1.4 Устава ТСЖ.

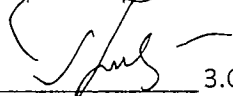
Документов, свидетельствующих о проведении общих собраний в 2011 году в очной форме ТСЖ не представлено, что свидетельствует о нарушении ч.1 ст. 47 ЖК РФ.

В ходе проверки установлено, что между ТСЖ «У Фруктовой» и ООО Лифт-Борд-НН» заключен договор №991 от 18.11.2010 предметом которого является предоставление последнему части внутренней площади кабины лифта, необходимой для обеспечения возможности размещения в лифтовых кабинах рекламно-информационных стендов. Однако, ТСЖ не представлено решение общего собрания собственников помещений данного дома о наделении председателя ТСЖ полномочиями на заключение договоров об использовании общего имущества, что является нарушением п. 3.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ. Представлен протокол общего собрания собственников помещений, проходившего с 12 по 25 октября 2012 года, согласно которому правлению ТСЖ делегированы полномочия сдачи в аренду мест общего пользования для размещения рекламы, оборудования связи и др.

Проверкой установлено, что решением правления ТСЖ №13/11 от 01.09.2011 установлена льгота по содержанию жилья ежемесячно. Согласно объяснениям председателя ТСЖ вышеуказанная льгота не является вознаграждением в денежной форме, величина которого определяется общим собранием членов ТСЖ. Льгота назначается членам правления в качестве поощрения за работу, и снимается с члена правления, если таковой не принимает участия в деятельности ТСЖ. Таким образом, фактически льгота по оплате услуг за содержание и ремонт является вознаграждением за осуществление членами правления своей деятельности, которое должно определяться решением общего собрания членов ТСЖ в соответствии с п. 11 ч 2 ст. 145 ЖК РФ.

Также проверкой установлено, что расчет размера платы за услуги горячего водоснабжения производится с нарушением пункта 18 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006, а именно: размер платы ТСЖ за услугу горячего водоснабжения производит исходя из показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета горячей воды за расчетный период умноженных на пропорцию: в отопительный период на сумму тарифов за холодное водоснабжение и водоотведение; в отсутствие отопления на сумму тарифов за горячее водоснабжение и водоотведение, что является нарушением п. 18 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006.

Также проверкой установлено, что одним из вопросов, поставленных на голосование общего собрания собственников помещений вышеуказанного дома в 2012 году был вопрос



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

продажи площади общего имущества 20 кв. м в виде части коридора в цокольном этаже между офисными помещениями П10 и П11. Однако, в связи с отсутствием кворума собрание признано не состоявшимся. В соответствии с ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Таким образом, включение в голосование вопроса о продаже общего имущества многоквартирного дома является неправомерным.

В части доводов о не утверждении общим собранием годового отчета о финансовой деятельности ТСЖ установлено, что отчет о финансовой деятельности на утверждение общего собрания ТСЖ ни в 2011 ни в 2012 годах не представлялся, в нарушение п. 3 ст. 148 ЖК РФ.

Проверкой установлено, что председателем правления не разработан, и не вынесен на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда, что является нарушением ч. 2 ст. 149 ЖК РФ.

В ходе проверки установлено, что Мартыанова Т.Г. в августе 2011 года была избрана в правление ТСЖ, будучи бухгалтером ТСЖ и с августа 2011 года по октябрь 2012 года являлась членом правления и бухгалтером ТСЖ, что является нарушением ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ.

Председателем ТСЖ представлен отчет ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2011 год, составленный 14 февраля 2012 года, однако документов, подтверждающих представление данного отчета общему собранию собственников жилья не представлено, что является нарушением п. 2 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ.

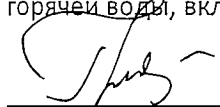
В соответствии с ч. 1 ст. 146 Жилищного кодекса РФ уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

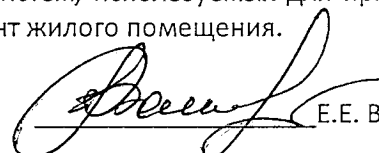
В соответствии с ч.1 ст. 47 ЖК РФ в случае если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч.3 ст. 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование).

В соответствии с п. 3.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

В соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся определение размера вознаграждения членов правления товарищества.

В соответствии с п. 18 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 при приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления 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.


З.С. Гродникова З.С.


Е.Е. Волкова

В соответствии с ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В соответствии с п. 3 ст. 148 ЖК РФ в обязанности правления товарищества собственников жилья входят: составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения.

В соответствии с ч. 2 ст. 149 ЖК РФ председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

В соответствии с ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

В соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья: представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Вышеизложенные факты, свидетельствуют о ненадлежащем исполнении должностными лицами ТСЖ «У Фруктовой» своих обязанностей, что повлекло нарушение жилищных прав граждан.

На основании изложенного, в целях обеспечения верховенства закона, единства и укрепления законности, защиты охраняемых законом интересов общества и государства, руководствуясь статьями 6, 22 и 24 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»

ТРЕБУЮ:

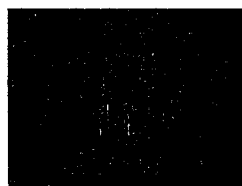
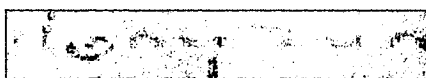
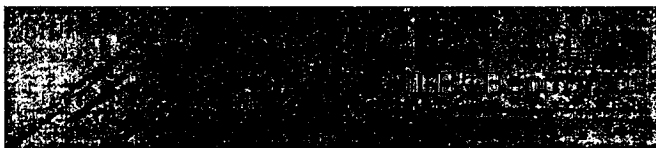
1. Рассмотреть настоящее представление с участием представителя прокуратуры и принять действенные меры к устранению выявленных нарушений закона и не повторению их впредь.

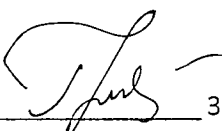
О месте и времени рассмотрения представления заблаговременно сообщить в прокуратуру Нижегородского района города Нижнего Новгорода.

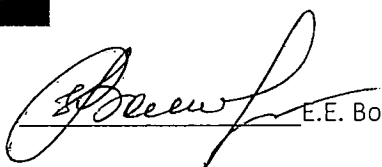
Решить вопрос о привлечении к дисциплинарной ответственности лиц, допустивших нарушение Закона.

О результатах рассмотрения представления письменно сообщить в прокуратуру Нижегородского района города Нижнего Новгорода не позднее чем в месячный срок.

Заместитель прокурора
Нижегородского района Н.Новгорода




З.С. Гродникова З.С.


Е.Е. Волкова



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ
ЧЕЛОВЕКА

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

по Нижегородской области
Тургенева ул., д.1, г. Нижний Новгород, 603950
тел/факс (8 831)436-78-90, 436-79-73, E-mail: salepid@sinn.ru

Предписание
об устранении выявленных нарушений

№ 225

«29» ноября 2012 г.

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека
по Нижегородской области, г. Н.Новгород, ул. Тургенева, д.1.

(место выдачи предписания)

Мною, ведущим специалистом – экспертом отдела защиты прав потребителей

(должность лица, составившего предписание)

Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека
по Нижегородской области Рыжовским А.А.

(фамилия и инициалы лица, составившего предписание)

при проведении проверки в отношении Товарищества собственников жилья «У Фруктовой» (ТСЖ «У
Фруктовой»); адрес (место нахождения) юридического лица 603093, г. Н. Новгород, ул. Родионова, д. 25;
ИНН 5260180971; ОГРН 1065200050024.

(указать наименование проверяемого юридического лица или фамилию, имя, отчество индивидуального предпринимателя, в
отношении которого проводилась проверка)

выявлены следующие нарушения обязательных требований, установленные международными договорами
Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской
Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей и санитарно-
эпидемиологического благополучия населения:

в соответствии с распоряжением заместителя руководителя Управления Федеральной службы по надзору
в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области в отношении
ТСЖ «У Фруктовой» проведена внешплановая документарная проверка.

По результатам проведенной проверки установлено, что в предоставленных ТСЖ «У Фруктовой»
платежных документах, выставленных собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу
г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25, на оплату коммунальных услуг, начисленные пени включены суммой,
выставленную к оплате.

Действия ТСЖ «У Фруктовой» по включению пени, в начисленную к оплате сумму за
предоставленные собственнику жилого помещения коммунальные услуги, противоречат требованиям п.
39 Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных
услуг гражданам" (действовали на тот период), п. 70 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №
354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в
многоквартирных домах и жилых домов", т.к. размер определенных законом или договором, содержащим
положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение
потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом
потребителю.

Начисление платы собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород,
ул. Родионова, д. 25, за коммунальную услугу отопление и горячее водоснабжение, не соответствуют
порядку начислений определенному законодательством Российской Федерации.

Начисление размера платы за отопление по нормативу потребления (0,0160 Гкал. 10-14 этажные
многоквартирные дома) и дополнительного начисления, исходя из фактических объемов потребления
тепловой энергии, определенных по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета
противоречат п. 21 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления
коммунальных услуг гражданам».

1

З.С. Гродникова З.С.

Е.Е. Волкова

Начисление размера платы за горячее водоснабжение без учета стоимости затрат на коммунальные ресурсы при использовании которых приготавливалась горячая вода, в частности, тепловой энергии затраченной на приготовление горячей воды противоречит п. 18 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

(указать нарушения, а также номер подпункта, пункта, части, статьи, наименование и номер федерального закона, нормативного(-ых) правового(-ых) акта(-ов), требования которого (-ых) были нарушены)

На основании изложенного и руководствуясь частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.12.2008г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", пунктом 4 части 1 статьи 44 и частью 2 статьи 50 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", пунктом 4 части 4 статьи 40 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", с целью устранения выявленных нарушений предписываю: Товариществу собственников жилья «У Фруктовой» (ТСЖ «У Фруктовой»); адрес (место нахождения) юридического лица 603093, г. Н. Новгород, ул. Родионова, д. 25; ИНН 5260180971; ОГРН 1065200050024.

(сведения о лице, которому выдается предписание (наименование (фирменное наименование) юридического лица и место нахождения, адрес) юридического лица; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, сведения о государственной регистрации и зарегистрировавшем органе, адрес места жительства и места фактического осуществления деятельности)

1. Указывать начисленные, собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25 пени, в отдельном документе, в соответствии с п. 70 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Срок исполнения – до 13.02.2013 г.;
2. Производить собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25 начисление размера платы за коммунальную услугу отопление в соответствии с 21 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам". Срок исполнения – до 13.02.2013 г.;
3. Производить собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25 начисление размера платы за коммунальную услугу горячее водоснабжение в соответствии с п. 18 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам". Срок исполнения – до 13.02.2013 г.

(указать требования, подлежащие исполнению в целях устранения допущенного нарушения законодательства, срок их исполнения)

О выполнении предписания (пунктов предписания) известить в срок до 13.02.2013 г. _____

В качестве подтверждения выполнения требований предписания в указанный выше срок необходимо предоставить следующую документированную информацию:

1. Платежный документ, выставленный собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25 на оплату предоставленных коммунальных услуг за январь 2013 г.;
2. Документ, направленный собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25, с отражением начисленных пеней;
3. Расчет начисления платы за предоставленные, собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25, коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению за январь 2013 г. (с документарным приложением объемов потребления коммунальных ресурсов).

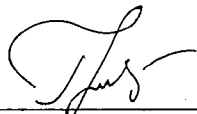
(перечень документированной информации, подтверждающей выполнение требований предписания)

Товариществу собственников жилья «У Фруктовой» (ТСЖ «У Фруктовой»); адрес (место нахождения) юридического лица 603093, г. Н. Новгород, ул. Родионова, д. 25; ИНН 5260180971; ОГРН 1065200050024.

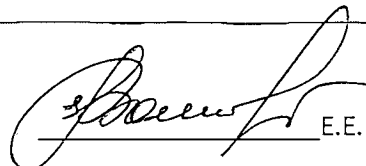
(должность, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица, на которое возлагается ответственность)

Невыполнение настоящего предписания влечет ответственность по части 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с п. 82 Приказа Роспотребнадзора от 16.07.2012 N 764 "Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека государственной функции по проведению проверок деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по выполнению требований санитарного законодательства, законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей, правил продажи отдельных видов товаров" юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, проверка которых проводилась, в случае несогласия с фактами, выводами, предложениями, изложенными в акте проверки, либо с выданным предписанием об устранении



З.С. Гродникова З.С.




Е.Е. Волкова

выявленных нарушений в течение пятнадцати дней с даты получения акта проверки вправе представить в соответствующие органы Роспотребнадзора в письменной форме возражения в отношении акта проверки и (или) выданного предписания об устранении выявленных нарушений в целом или его отдельных положений. При этом к таким возражениям могут быть приложены документы, подтверждающие обоснованность возражений, или их заверенные копии либо в согласованный срок передать их в орган Роспотребнадзора.

Предписание, может быть обжаловано в арбитражный суд в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством в течение трех месяцев со дня получения предписания.

(порядок и сроки обжалования предписания);

Ведущий специалист - эксперт
 (должность лица, составившего предписание)
отдела защиты прав потребителей
Управления Роспотребнадзора
по Нижегородской области



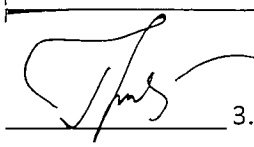
(подпись)

Рыжковский А.А.
 (инициалы и фамилия)

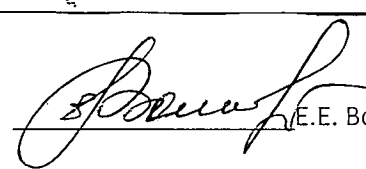
С предписанием ознакомлен(а) « _____ » _____ 2012 г.

(подпись)

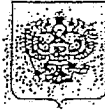
(инициалы и фамилия)



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И
БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА

Управление

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

016949

(регистрационный номер дела)

Постановление

по делу об административном правонарушении № 016949

«26» декабря 2012 г.

Город Нижний Новгород, ул. Тургенева, дом 1, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области.

(место рассмотрения)

Руководитель Управления - главный государственный санитарный врач по Нижегородской области (заместитель
руководителя - заместитель главного государственного санитарного врача по Нижегородской области) Евгений
Юрьевич Петров (Алексей Убайдович Убайдов, Княгина Ольга Николаевна),

(должность, фамилия, имя, отчество должностного лица вынесшего постановление)

рассмотрев протокол об административном правонарушении № 016949 от «18» декабря, 2012 года
Составленный ведущим специалистом - экспертом отдела защиты прав потребителей Рыжковским А.А.
и другие материалы дела об административном правонарушении в отношении Товарищества собственников
жилая «У Фруктовой» (ТСЖ «У Фруктовой»); адрес (место нахождения) юридического лица 603093, г. Н. Новгород,
ул. Родионова, д. 25; ИНН 5260180971; ОГРН 1065200050024; КПП 526001001; БИК 042285115; р/с
40703810800490002988 в Нижегородском филиале ОАО «Банк Москвы»; к/с 30101810100000000832.

(сведения о физическом лице: Ф.И.О., место и дата рождения, место жительства, паспортные данные, должность, место работы, о юридическом
лице: наименование, местонахождение юридического лица, банковские реквизиты)

с его (ее) участием/отсутствием председателя правления ТСЖ «У Фруктовой» Грачева Алексея Владимировича
(протокол заседания правления ТСЖ «У Фруктовой» № 13/11 от 31.08.2011 г.).

(нужное подчеркнуть)

(указать причины рассмотрения дела в отсутствие указанного лица)

разъяснив лицам, участвующим в рассмотрении дела, их права и обязанности в соответствии с главой 25 КоАП
РФ, статьей 51 Конституции РФ

рассмотрев заявленные отводы и ходатайства: не заявлены.

по ч. 1 ст. 14.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, установил:
на основании распоряжения заместителя руководителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав
потребителей и благополучия человека по Нижегородской области № 10-9996 от 01.11.2012 г. в отношении ТСЖ «У
Фруктовой» проведена внеплановая документальная проверка.

Исходя из предоставленных документов и объяснений установлено, что многоквартирный дом № 25 расположенный по
адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии.

Начисление размера платы за отопление, собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г.
Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25, за период с января 2010 г. по сентябрь 2012 г., производилось по нормативу потребления
утвержденного Постановлением администрации г. Н.Новгорода от 29.06.2009 № 3019 "Об утверждении нормативов
потребления услуг по отоплению" (0,0160 Гкал. 10-14 этажные многоквартирные дома) и дополнительного начисления,
исходя из фактических объемов потребления тепловой энергии, определенных по показаниям коллективного
(общедомового) прибора учета.

Начисление размера платы за горячее водоснабжение производилось исходя из совокупности тарифов по горячему
водоснабжению и водоотведению (не в отопительный сезон), а в отопительный сезон исходя из совокупности тарифов по
холодному водоснабжению и водоотведению. Размер платы за горячее водоснабжение рассчитан без учета стоимости затрат
на коммунальные ресурсы при использовании которых приготавливалась горячая вода, в частности, тепловая энергия
затраченная на приготовление горячей воды включена в стоимость коммунальной услуги отопления.

В предоставленных ТСЖ «У Фруктовой» платежных документах, выставленных собственнику жилого помещения № 83,
расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25, на оплату коммунальных услуг, начисленные пени включены
сумму, выставленную к оплате.

В соответствии с п. 18 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных
услуг гражданам", при приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем
многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления 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.

На основании п. 21 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных
услуг гражданам", размер платы за отопление в i-том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{oi} = S_i \times V_i \times T_i$$

1

З.С. Гродникова З.С.

Е.Е. Волкова

где:

S_i - общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

V_i - среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м);

T_T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

Согласно п. 70 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", в платежном документе, выставленном потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю.

Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" также было предусмотрено, что выставление неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и договором указывается исполнителем в отдельном документе (п. 39).

Исходя из вышеизложенного, действия ТСЖ «У Фруктовой» по включению пени, в начисленную к оплате сумму за предоставленные собственнику жилого помещения коммунальные услуги, противоречат требованиям п. 39 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" (действовали на тот период), п. 70 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", т.к. размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю.

Начисления размера платы за коммунальную услугу отопление, не соответствуют порядку начислений определенному законодательством Российской Федерации, т.к. многоквартирный дом № 25, расположенный по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии (согласно объяснениям в 2008 г.), расчет начислений размера платы (за рассматриваемый период (январь 2010 г. по сентябрь 2012 г.) должен производиться в порядке определенном п. 21 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" (исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год).

Начисление размера платы за горячее водоснабжение без учета стоимости затрат на коммунальные ресурсы при использовании которых приготавливалась горячая вода, в частности, тепловая энергия затраченная на приготовление горячей воды, противоречит п. п. 18 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Таким образом, действия ТСЖ «У Фруктовой», выраженные в нарушении порядка (правил) расчета размера платы за коммунальную услугу отопление и горячее водоснабжение, а также включение пени в начисленную к оплате сумму за предоставленные коммунальные услуги, образуют состав административного правонарушения предусмотренного ч. 1 ст. 14.4 КоАП РФ.

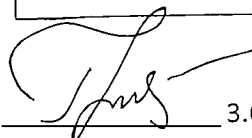
Согласно отраженных в протоколе об административном правонарушении объяснений, Товарищество с вменяемым правонарушителем (порядок начислений размера платы) не согласно, т.к. в соответствии со ст. 157 ЖК РФ начисление размера платы и оплата поставленных коммунальных ресурсов, производится за фактически принятые потребителем коммунальные ресурсы.

На основании ч. 1 ст. 157 ЖК 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. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

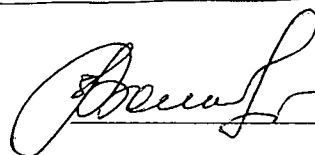
Согласно п. 18 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" при приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду и топливо, используемые для приготовления горячей воды.

В соответствии с п. 21 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома (при наличии коллективного (общедомового) прибора учета) определяется исходя среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м), общей площади i -того помещения и тарифа на тепловую энергию.

Таким образом, предусмотренный п. 18, 21 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» порядок начисления размера платы коммунальные услуги обуславливает, начисление платы исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета.



З.С. Гродникова З.С.



Е.Е. Волкова

Порядок начисления размера платы коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению, собственнику жилого помещения № 83, расположенного по адресу г. Н.Новгород, ул. Родионова, д. 25, применяемый ТСЖ «У Фруктовой», действующим законодательством не предусмотрен.

(излагаются обстоятельства, установленные при рассмотрении дела)

Следует учесть отягчающие обстоятельства – отсутствуют; смягчающие обстоятельства – отсутствуют.

(указываются обстоятельства, смягчающие либо отягчающие административную ответственность)

На основании изложенного и руководствуясь ст. 29.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать Товарищество собственников жилья «У Фруктовой» (ТСЖ «У Фруктовой»; адрес (место нахождения) юридического лица 603093, г. Н. Новгород, ул. Родионова, д. 25; ИНН 5260180971; ОГРН 1065200050024) виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 14.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и назначить ему наказание в виде:

штрафа в размере 20 000 (двадцать тысяч) руб.

(указать вид и размер административного взыскания)

2. Вещественные доказательства: не имеются

(какие именно, суть принятого решения в соответствии)

ст. 3 ст. 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, указать место хранения)

3. Издержки по делу об административном правонарушении не имеются.

(какие именно, размер и порядок взыскания в соответствии со ст. 24.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)

4. Изъятые вещи и документы: не изымались.

(какие именно, суть принятого решения в соответствии со ст. 3 ст. 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)

Настоящее постановление по делу об административном правонарушении в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления может быть обжаловано лицами, указанными в ст. ст. 25.1, 25.3-25.5 КоАП РФ: физическими и должностными лицами – вышестоящему главному государственному санитарному врачу либо в районный суд по месту рассмотрения дела, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в арбитражный суд.

По истечении 10 суток не обжалованное и не опротестованное постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее тридцати дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки.

Сумма административного штрафа вносится или перечисляется лицом, привлеченным к административной ответственности на счет № 4010181040000010002, ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской области г.Н.Новгород, ИНН 5260147237, КИП 526001001, БИК 042202001, Код дохода: 141 1160 1000 01 6000 140, код ОКАТО 22401000000, получатель: УФК по Нижегородской области (Управление Роспотребнадзора по Нижегородской области).

При неуплате административного штрафа в срок, сумма штрафа на основании ст. 32.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях будет взыскана в принудительном порядке. В соответствии с п.1 ст. 20.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.

Руководитель Управления –
главный государственный
санитарный врач по Нижегородской области
М.П.

В.Ю.Петров.

(подпись)

Заместитель руководителя –
заместитель главного
государственного санитарного
врача по Нижегородской области

А.У.Убайдов.

О.Н.Княгина.

(подпись)



решения получили

" " 20__ г.

(подпись)

А.В.Брачев
(инициалы и фамилия)

Копия настоящего постановления выслана заказным письмом с уведомлением по адресу: 603093, г. Н. Новгород, ул. Родионова, д. 25.

Дата вступления постановления в законную силу «__» 20__ г.

Дата предъявления к исполнению в течение года со дня его вступления в законную силу.

З.С. Гродникова З.С.

Е.Е. Волкова

Thompson, J. B., Thompson, J. B.
in experience of program
of the mem. of program
Thompson, J. B. - Thompson, J. B.
Thompson, J. B. - Thompson, J. B.