

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Белинского, д. 110, г. Нижний Новгород, 603950, телефон: 421-50-28, факс: 421-50-86

Адрес Нижегородского заречного отдела государственной жилищной инспекции Нижегородской области

г. Нижний Новгород, ул. Глеба Успенского, д. 2/1, тел. 251-03-29, факс 251-04-17

«07» декабря 2016 года

г. Нижний Новгород
(место составления)

ПРЕДПИСАНИЕ № 515-13-4814-16

**об устранении выявленных нарушений обязательных требований/
лицензионных требований**

Выдано Новиковой Аленой Сергеевной – консультантом Нижегородского заречного отдела государственной жилищной инспекции Нижегородской области – ведущим государственным жилищным инспектором Нижегородской области.

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностного лица, выдавшего предписание)

Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания НН» ответственностью (сокращенное наименование – ООО «ЖУК НН»)

(указать лицо, которому выдано предписание об устранении выявленных нарушений (юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, физическое лицо))

по результатам проверки (акт плановой/внеплановой, документарной/выездной проверки от «07» декабря 2016 года № 515-13-4814-16);

по результатам инспекционного обследования жилищного фонда (акт инспекционного обследования жилищного фонда от «__» ____ 20__ года № ____).

в присутствии

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) и должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя или уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица (паспортные данные), фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность должностных лиц органов местного самоуправления, органов государственного контроля (надзора))

(иное лицо, присутствующее при составлении предписания (должность, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), наименование организации))

(иное лицо, присутствующее при составлении предписания (должность, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), наименование организации)).

Обследован многоквартирный дом

(объект обследования)

по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Волжская набережная, д. 16.

Характеристика объекта:

материал стен ____ кровля ____ подвал ____

общая площадь ____ проверяемая площадь ____ этажность ____ число секций ____

площадь придомовой территории ____ год постройки ____

дополнительные сведения _____

Проверена техническая документация _____

По результатам (плановой/внеплановой, документарной/выездной проверки, инспекционного обследования) **выявлены нарушения лицензионных требований/ обязательных требований**

(нужное подчеркнуть)

которые следует устранить в порядке, указанном ниже:

№ п/п	Выявленные нарушения лицензионных требований/обязательных требований (нужное подчеркнуть, указать ссылки на нарушенный нормативный акт)	Мероприятия, подлежащие выполнению в целях устранения выявленных нарушений	Сроки устранения нарушений
1	2	3	4

п. 38,40,54

Правил Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

1	<p>На момент проведения проверки по обращению собственника (потребителя) жилого помещения № 47 многоквартирного дома № 16 по ул. Волжская набережная по вопросу неправомерного начисления платы за коммунальную услугу по отоплению и горячему водоснабжению, установлено, что ООО «ЖУК НН» осуществляет управление многоквартирным домом № 16 по ул. Волжская набережная, г. Нижний Новгород на основании договора управления № 8/2014-У.</p> <p>Предметом договора является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам и использующим его помещения лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.</p> <p>17.03.2014 между ООО «ЖУК НН» и ООО «СТН – Энергосети» заключен договор теплоснабжения № 19/Т-2014.</p> <p>Согласно условиям указанного договора, а также дополнительного соглашения № 3 к договору теплоснабжения, ООО «ЖУК НН» является исполнителем коммунальной услуги отопления, предоставленной в многоквартирный дом № 16 по ул. Волжская набережная, ООО «СТН – Энергосети» является ресурсоснабжающей организацией.</p> <p>Расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (потребителям) жилых помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Волжская набережная осуществляет управляющая компания (исполнитель коммунальных услуг) ООО «ЖУК НН».</p> <p>Согласно предоставленной информации установлено, что система теплоснабжения многоквартирного дома закрытая.</p> <p>Централизованное горячее водоснабжение в многоквартирном доме № 16 по ул. Волжская набережная отсутствует.</p> <p>Приготовление горячей воды осуществляется с использованием индивидуального теплового пункта, путем подогрева холодной воды тепловой энергией.</p> <p>На вводе в индивидуальный тепловой пункт установлен коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, который учитывает общий объем потребленной тепловой энергии на отопление и на нагрев холодной воды, с целью приготовления горячего водоснабжения.</p> <p>Прибор учета состоит из средств измерения, что подтверждается паспортом на тепловычислитель:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расходомеры – предназначены для измерения массы (объема) теплоносителя по подающему трубопроводу; - термометры – предназначены для измерения температуры на подающем и обратном трубопроводах; - тепловычислитель – предназначен для измерения и учета тепловой энергии. <p>Коллективный (общедомовой) прибор учета, установленный на вводе индивидуального теплового пункта допущен в эксплуатацию и принят к расчетам, что подтверждается актом допуска в эксплуатацию.</p> <p>Также установлено, что в индивидуальном</p>	<p>1. Расчет размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению, собственникам(потребителям) многоквартирного дома № 16 по ул. Волжская набережная, производить в соответствии с формулами утвержденными действующим законодательством.</p>	13.03.2017
---	--	---	------------

тепловом пункте многоквартирного дома № 16 по ул. Волжская набережная установлен узел учета СПТ № 943.2, предназначенный для проведения пусконаладочных работ.

Указанный прибор учета не учитывает объем тепловой энергии, на приготовление горячей воды в многоквартирном доме № 16 по ул. Волжская набережная.

Все жилые помещения многоквартирного дома № 16 по ул. Волжская набережная оборудованы индивидуальными приборами учета на отопление и горячее водоснабжение.

Расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению на момент проверки собственникам (потребителям) многоквартирного дома № 16 по ул. Волжская набережная управляющей компанией ООО «ЖУК НН» производится исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии, рассчитанного исходя из **общих** показаний коллективного (общедомового) прибора учета установленного на индивидуальном тепловом пункте за 2015, что подтверждается реестром показаний.

Таким образом, при расчете размера платы за **отопление**, применяется общий объем тепловой энергии (и на **цели отопление и для приготовления горячего водоснабжения**).

Также в квитанции по оплате за жилищно – коммунальные услуги отдельно выделена плата по **горячему водоснабжению**, которая рассчитана путем умножения объема горячего водоснабжения, потребленного в жилых помещениях (рассчитанного в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета или норматива потребления) на **тариф горячего водоснабжения**.

Тариф на горячее водоснабжение управляющей компанией ООО «ЖУК НН» определен самостоятельно расчетным методом.

Тариф на горячее водоснабжения для ООО «СТН Энергосети» региональной службой по тарифам Нижегородской области не определен.

В силу п. 38, Правил Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее – Правила № 354), размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Тарифы на товары и услуги организаций, осуществляющих электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, формируются органами регулирования субъектов РФ в рамках установленных ФСТ России предельных уровней.

Тарифы в сфере услуг коммунального комплекса устанавливаются уполномоченными органами: региональной службой по тарифам Нижегородской области (далее – «РСТ Нижегородской области»).

В силу п. 40 Правил № 354, потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению)

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 (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при **отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения**, вносит плату за такую коммунальную услугу, рассчитанную в соответствии с **пунктом 54 настоящих Правил**.

Согласно п. 54 Правил № 354, в случае **самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и **тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс**.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии - пропорционально расходам такого коммунального ресурса на производство тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

При этом общий объем (количество) произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется по показаниям приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению и (или) горячему водоснабжению, а при отсутствии таких приборов учета - как сумма объемов (количества) тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенных по показаниям индивидуальных и общих (квартирных)

приборов учета тепловой энергии, которыми оборудованы жилые и нежилые помещения потребителей, объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенных в порядке, установленном настоящими Правилами для потребителей, жилые и нежилые помещения которых не оборудованы такими приборами учета, и объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды, определенных исходя из нормативов потребления горячей воды на общедомовые нужды и нормативов расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях горячего водоснабжения. Объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления многоквартирного дома или жилого дома, определяется с учетом положений пункта 42(1) настоящих Правил.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения N 2 к настоящим Правилам как сумма 2 составляющих:

- производство объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;
- производство объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс.

При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

В плату за коммунальную услугу по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенную исполнителем с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не включаются расходы на содержание и ремонт такого оборудования. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, расчет размера платы за

коммунальные услуги, с условием приготовления горячей воды, путем подогрева холодной воды тепловой энергией, с помощью индивидуального теплового пункта, должен производиться исходя из двух составляющих, по следующей формуле 20,20(1) Правил № 354:

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, согласно пункту 54 Правил определяется по формуле 20:

$$P_{\text{гв}}^{\text{п}} = V_{\text{гв}}^{\text{п}} \times T^{\text{хв}} + q_{\text{в}}^{\text{кр}} \times V_{\text{гв}}^{\text{п}} \times T^{\text{кр}},$$

где:

$V_{\text{гв}}^{\text{п}}$ - объем потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении горячей воды, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом или нежилом помещении. При отсутствии приборов учета объем потребленной горячей воды определяется:

в жилом помещении - исходя из нормативов потребления горячей воды в жилом помещении и количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении;

в нежилом помещении - из расчетного объема горячей воды, потребленной в нежилых помещениях.

$T^{\text{хв}}$ - тариф на холодную воду, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

$q_{\text{в}}^{\text{кр}}$ - удельный расход v-го коммунального ресурса на подогрев воды, утвержденный в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченным органом норматив расхода коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и подогреву воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяется по формуле 20.1:

$$q_{\text{в}}^{\text{кр}} = \frac{V^{\text{кр}}}{Q_{\text{гв}} + Q_{\text{от}}} \times N_{\text{тз}}^{\text{гвс}},$$

где:

$V^{\text{кр}}$ - объем коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды

многоквартирного дома;

$Q_{гв} + Q_{от}$ - количество произведенной тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяемое в соответствии с пунктом 54 Правил;

$N_{тз}^{гвс}$ - норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

$T^{кр}$ - тариф на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Постановлению Правительства РФ № 129 от 14.02.2015 «О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ по вопросам применения двухкомпонентных тарифов на горячую воду», Правительство РФ органам государственной власти постановляет, утвердить норматив потребления холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению в жилом помещении и норматив расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению не позднее 1 января 2018 г.

Однако п. 9, Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (далее - Правила № 306), установлено, что установление нормативов потребления коммунальных услуг производится по инициативе уполномоченных органов, ресурсоснабжающих организаций, а также управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов либо их объединений (далее - управляющие организации).

В случае если установление нормативов потребления коммунальных услуг производится по инициативе ресурсоснабжающих организаций или управляющих организаций, указанные организации представляют в уполномоченные органы документы, перечень и содержание которых определяются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

При этом 2 и более управляющие организации вправе обратиться в уполномоченный орган с совместным заявлением в случаях, когда объем жилищного фонда, в отношении которого осуществляется деятельность по предоставлению коммунальных услуг, каждой из таких организаций недостаточен для соблюдения условий представительности выборки для применения метода аналогов.

Срок рассмотрения документов составляет не более 30 дней с даты их поступления.

Уполномоченный орган проводит анализ представленных документов в порядке, установленном

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и при необходимости запрашивает дополнительные сведения у ресурсоснабжающей организации или управляющей организации с обоснованием запроса. При несоответствии представленных документов установленным требованиям уполномоченный орган возвращает ресурсоснабжающей организации или управляющей организации документы без рассмотрения с указанием причин возврата.

В силу п. 32(1) Постановления № 306, Уполномоченный орган устанавливает норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, с учетом вида системы горячего водоснабжения (открытая, закрытая) внутри многоквартирного дома или жилого дома, а также следующих конструктивных особенностей таких домов:

- а) неизолированные стояки и полотенцесушители;
- б) изолированные стояки и полотенцесушители;
- в) неизолированные стояки и отсутствие полотенцесушителей;
- г) изолированные стояки и отсутствие полотенцесушителей.

Кроме того, в силу п. 40 Правил № 354, потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) 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 (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит плату за такую коммунальную услугу, рассчитанную в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил.

Таким образом, управляющая компания (исполнитель коммунальных услуг) ООО «ЖУК НН» в нарушение вышеперечисленных нормативных актов, расчет размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению (посредством приготовления) производит не в соответствии с требованиями правил действующего законодательства.

При расчете размера платы за отопление необходимо применять объем тепловой энергии, предназначенный на производство коммунальной услуги отопления, за вычетом объемов потребления тепловой энергии, с помощью которого приготовлена горячая вода в многоквартирном доме № 16 по ул. Волжская набережная.

<p>Расчет размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, должен состоять из двух составляющих:</p> <ul style="list-style-type: none"> - производство объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду; - производство объема (количества) тепловой энергии, использованной для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению и тарифа на коммунальный ресурс. <p>Также в составе платы должны учитываться начисления за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, в соответствии с утвержденной формулой.</p>		
---	--	--

Замечания по предписанию:

Предписание выдал:

Новикова Алена Сергеевна – консультант Нижегородского заречного отдела государственной жилищной инспекции Нижегородской области – ведущий государственный жилищный инспектор Нижегородской области.

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии),
должность должностного лица)

(подпись)

С предписанием ознакомлен (а):

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) и должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя или уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Подписи лиц, участвующих при составлении предписания:

(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 20 года

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) и должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя или уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица – подпись, расшифровка подписи / *отправлено по почте (дата, номер квитанции)*)

« » 20 года

Лицо, которому выдано предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований/лицензионных требований предупреждается об административной ответственности за невыполнение в установленный срок настоящего предписания, предусмотренной ч. 1, ч. 24 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

О выполнении настоящего предписания с приложением подтверждающих документов необходимо сообщить в Нижегородский заречный отдел государственной жилищной инспекции Нижегородской области по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Глеба Успенского, д. 2/1 тел. 251-03-29; факс: 251-03-29.

Примечание: в случае отказа от подписи и (или) получения предписания, в предписании делается соответствующая запись.
Предписание составлено в 2 экземплярах на 3л.